

COMPACTOR FASTIGHETER AB (Publ)

ORG NR 556323-4284

ÅRSREDOVISNING 2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport.....	12
Rapport över totalresultat, Koncernen.....	26
Balansräkningar, Koncernen.....	27
Balansräkningar, Koncernen forts.	28
Förändring eget kapital, koncernen.....	29
Kassaflödesanalys, koncernen.....	30
Resultaträkningar, Moderföretaget.....	31
Balansräkningar, Moderföretaget.....	32
Balansräkningar, Moderföretaget forts.	33
Förändring i Eget Kapital, moderföretag	34
Kassaflödesanalys, moderföretag	35
Tilläggsupplysningar	36

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Compactor Fastigheter AB (publ) 556323–4284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamhetsbeskrivning

Compactor äger och förvaltar fastigheter i Sverige genom dotterföretagen Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB samt Fastpartner AB (publ) som är ett publikt bolag noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Bolaget äger även HJ Catering. I förvaltningsberättelsen och hållbarhetsrapporten benämns Fastpartner AB (publ) med dotterföretag såsom Fastpartner.

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom att man under tredje kvartalet tillträdde en fastighet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 167 kvm och dels genom investeringar i eget bestånd. På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer.

Compactor äger även företaget Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, benämns i årsredovisningen som HS Fastigheter AB, som bedriver, direkt eller indirekt, investeringsverksamhet i fastigheter, äger och förvaltar fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Compactor Fastigheter AB äger även andelar i företaget Tarrt Förvaltning AB som äger och förvaltar värdepapper, fast och lös egendom och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, logistik och lager, industri och verkstad, handel, bostäder samt vård och skola. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 78 procent av hyresvärdet kommer från Stockholmsregionen och dess närområde i Mälardalen och 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Compactor genom dotterföretag 237 fastigheter, till ett redovisat värde av 34 005,9 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 585 773 kvadratmeter. Vid årets slut ägde koncernen 232 fastigheter, till ett redovisat värde av 34 205,2 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 593 321 kvm.

Under det tredje kvartalet tillträdde Fastpartner en fastighet belägen i Gävle med en uthyrningsbar yta om 1 167 kvm. Under det andra kvartalet frånträdde Fastpartner tre fastigheter belägna i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 8 593 kvm och under det fjärde kvartalet frånträdde man en fastighet som enbart bestod av mark i Sigtuna.

Fastighetsvärdering

Under 2024 har Compactor gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som fastighetsägaren har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen som företagsledningens upprättar kvartalsvis.

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 155,7 (-2 460,2) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av indexerade hyreshöjningar, nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer och färdigställda hyresgästpassningsprojekt. I värderingsunderlaget uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,2 (5,2) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 2 315,3 (2 229,3) MSEK. Ökningen beror framförallt på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt och färdigställda hyresgästpassningar.

Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 9 005,7 (9 342,5) MSEK, och utgörs av 2 143 (2 194) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 2 156,5 (2 149,4) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,2) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 48,1 (47,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 47,3 (26,7) MSEK.

Resultat

Koncernens resultat före skatt för 2024 uppgår till 951,4 (-1 980,3) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 155,7 (-2 460,2) MSEK.

Driftnettot uppgår till 1 620,9 (1 563,3) MSEK. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 689,9 (694,6) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av indexerade hyreshöjningar, nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 33 692,0 (33 220,1) MSEK varav eget kapital utgör 15 965,8 (15 427,6) MSEK och lånat kapital 17 726,2 (17 792,5) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Finansiering

Koncernen har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. Dotterbolagen innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 13 310,5 (12 295,3) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där bolagen har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 10 632,0 (10 345,3) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 280,1 (121,5) MSEK. Koncernen har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2025.

Utöver lån till kreditinstitut har även koncernen emitterat sju obligationslån. Per 2024-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 6 355 (7 195) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 1 750 (1 700) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikatet är högst ett år. Per 2024-12-31 var 610 (55) MSEK utestående.

Gentemot samtliga långgivare har Compactor informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak mått på soliditet och räntetäckningsgrad. Dotterbolaget Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Fastpartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter i koncernen uppgår till 150,6 (138,7) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till 988,7 (985,2) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser 919,8 (931,9) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 2 082,1 (2 684,8) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 5,0 (4,9) procent.

Utöver den finansiering som ingår i Fastpartner koncernen har Compactor Fastigheter AB á conto-krediter hos tre större svenska investmentbanker. Dessa kreditfaciliteter används uteslutande till investeringar i svenska börsnoterade aktier. Utnyttjandet av dessa faciliteter varierar mycket över tid med ett relativt lågt genomsnittligt utnyttjande.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Compactors övriga finansiella verksamhet. De värdepappersmässigt största investeringarna avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2024-12-31 uppgift till 537,8 (537,8) MSEK och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) som per 2024-12-31 uppgick till 118,7 (108,7) MSEK. Inom koncernens finansförvaltning ryms också korta placeringar på börsen. Vid årets slut uppgick dessa placeringar till 1 935,4 (1 618,8) MSEK.

Flerårsöversikt

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 315,3	2 229,3	2 015,2	1 869,9
Resultat efter finansiella poster	951,4	-1 980,3	-2 853,5	6 599,8
Soliditet	41,2%	40,4%	41,9%	46,7%

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0,1	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	228,4	-25,6	-2 628,6	2 686,6
Soliditet	58,8%	63,1%	51,9%	61,9%

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår i koncernen till 645,2 (682,9) MSEK. Kassaflödet har påverkats negativt med 351,2 (515,0) MSEK av investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten i koncernen har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med -63,5 (-827,2) MSEK.

Investeringar och försäljningar

Under 2024 förvärvades 1 (1) fastigheter för 8,5 (3,9) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 1 167 (530) kvm. Förvärvet har gjorts genom bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 350,4 (507,3) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena. Under 2024 har 5 (0) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 85 (83) anställda, varav 26 (24) kvinnor och 59 (59) män. Medelantalet anställda har under året varit 84 (85), varav 26 (23) kvinnor och 58 (62) män. Moderbolaget har inga anställda.

Hållbarhet, miljö och energi

Compactor arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Koncernens engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst i förorter, har koncernen visat. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar koncernen aktivt till ett hållbart samhälle.

Compactor strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

Koncernens certifiering av fastigheterna fortsätter att utvecklas. De nya projekt som certifieras är enligt Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad iDrift Silver, BREEAM, very good och BREEAM In Use, very good eller högre. Green-Building används på ett fåtal fastigheter där enkom energiförbrukning är målet. Fastpartner sänker klimatavtrycket och energianvändningen från sina fastigheter år för år, med goda resultat även 2024.

Moderbolaget

Moderbolaget skall direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt fast och lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret intäkter på 0,1 (0,0) MSEK, och ett resultat före skatt på 228,4 (-25,6) MSEK. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2024 till 159,9 (165,7) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -177,8 (511,9) MSEK.

Aktier i dotterföretag

Vid utgången av 2024 ägde moderbolaget 136 073 407 (135 943 407) aktier i Fastpartner AB. Compactors ägarandel i Fastpartner uppgår till 68,9% (68,8). Samtliga aktier i HS Fastigheter samt HJ Catering ägdes av Compactor vid årets utgång. Tarrt förvaltning AB ägdes till 60 % vilket motsvarar ett innehav av 300 aktier.

Bolagsstyrningsrapport

Compactor Fastigheter AB (publ) ("Compactor eller Bolaget") är ett svenskt publikt aktiebolag och bolagsstyrningen grundas på svenska regler och svensk lagstiftning, huvudsakligen Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för Emittenter, Årsredovisningslagen, Bolagsordningen och relevanta regelverk. Compactor är sedan den 11 oktober 2017 ett publikt bolag.

Bolagsstyrning inom Compactor

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad ska bidra till att besluts-system fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s.k. koden och genom självreglering. Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Compactors verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). Compactor arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

Compactor tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. Compactor har under 2024 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmoald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmoald styrelseledamöter inte utses. I Compactor är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Aktier och aktieägare

Vid utgången av 2024 uppgick det totala antalet aktier till 1 000 aktier, samtliga onoterade. 700 aktier ägs av Sven-Olof Johansson, 150 aktier ägs av Henrik Johansson och 150 aktier ägs av Christopher Johansson.

Bolagsordningen

Compactors bolagsordning återfinns i sin helhet på Compactors webbplats:
www.compactorfastigheter.se.

Ändringar i Compactors bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Styrelsen

Enligt Compactors bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter och en suppleant.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande,

långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Compactors organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

Styrelsens arbete 2024

Under 2024 höll styrelsen totalt två styrelsemöte varav ett ordinarie möten och ett konstituerande möte. Samtliga styrelseledamöter har närvarat vid samtliga styrelsemöten. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Styrelsen diskuterar och utvärderar också koncernens policyfrågor och strategier.

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policies och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda.

Företagsledningen

Företagsledningen består av VD och ekonomichef. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor och väsentliga investeringar är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. I Compactor utgår ingen ersättning till företagsledningen. I dotterbolaget Fastpartner AB (publ) utgår det ersättning till ledande befattningshavare. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB har fastställts av bolagsstämman i Fastpartner AB och innebär att Fastpartner ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare i Fastpartner AB, se not 27 Personal, styrelse och revisorer i Fastpartner AB:s årsredovisning för 2024.

Bolagets revisorer

Revisorerna ska granska Compactors årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses årligen av årsstämman. Vid årsstämman 2024 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Fredric Hävrén.

Finansiell rapportering

Kvaliteten i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policies och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst en gång per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

Styrelsens rapport om intern kontroll till den del den avser finansiell rapportering

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2024 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen

och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Compactors styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets verkställande direktör och ekonomichef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef.

Organisation av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. En viktig del av den interna kontrollen är att utarbeta och fastställa ett antal grundläggande policys, riktlinjer och ramverk för bolagets ekonomirutiner och för den finansiella rapporteringen. Ledningen erhåller löpande viss finansiell information om bolaget avseende större investeringar samt likviditetsplanering.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Då dotterbolaget Fastpartner AB är det största innehavet är det också i det bolaget som eventuella väsentliga fel i den finansiella rapporteringen skulle få störst påverkan på Compactors finansiella rapportering. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen i Fastpartner AB har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i Fastpartner AB:s balansräkning. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Per den 27 februari 2025 höjde Moody's sitt kreditbetyg på Fastpartner från B1 stable outlook till Ba3 positive outlook.

Under februari och mars månad har Fastpartner återköpt 1 000 000 stamaktier av serie A.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 1 250 MSEK, med en löptid om tre år, under det nyligen uppdaterade MTNprogrammet. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter. Obligationslånet kommer användas till att lösa ett utestående obligationslån med slutförfall i maj 2025.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Compactors huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändringar på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för såväl förvaltningsresultatet som värdeutvecklingen på fastigheter.

Vi befinner oss fortfarande i en situation med sjunkande räntor och där ECB med stor sannolikhet kommer att genomföra omfattande räntesänkningar i ett försök att ändra den negativa spiral som europeisk industri och konjunktur befinner sig i.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Compactors del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Förvaltningsstrategin, som består i att arbeta med långa hyresavtal, reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av hyresavtalen är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Kreditrisk	Den primära motpartsrisken ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgäster inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med koncernen.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Dotterföretagen arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Dotterföretagen bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av dotterföretagens löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärfas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Koncernen är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Dotterföretagen bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
Exponering mot värdetförändringar på fastigheter	Koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar dotterföretagen kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig koncernen av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Koncernen har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnads-förändringar	En stor kostnadspost för koncernen är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för koncernen.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av koncernen till självkostnadspris. Koncernens exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	Koncernens finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som dotterföretagen hela tiden följer och arbetar med. Dotterföretagens lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Dotterföretagen strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Dotterföretagen arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är bolagets bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är dotterföretagens största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 17 597 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Koncernens mycket goda kassaflöde innebär att koncernen kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Koncernen följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger koncernen att ingå förmånliga ränteswapavtal. Dotterbolaget Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's och Scope Ratings som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	2 121 301 229
Årets resultat	206 687 420
Summa	2 327 988 649

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 80 000 kronor per aktie	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 247 988 649
Summa	2 327 988 649

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 15 965,8 mkr. Av koncernens eget kapital är 4 741,9 mkr hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Det egna kapitalet i moderföretaget uppgår till 2 328,5 MSEK av vilka 2 328,0 MSEK är utdelningsbara.

Likviditet och soliditet

Koncernens likvida medel uppgår till 198,2 (271,4) MSEK och soliditeten uppgår till 41,2 (40,4) procent. Moderföretagets likvida medel uppgår till 159,9 (165,7) MSEK och soliditeten uppgår till 58,8 (63,1) procent. Koncernen och moderföretaget har en god likviditet och soliditet. Koncernens soliditet minskar efter föreslagen utdelning med 0,2 procentenheter till 41,0 procent. Under året har utdelning från dotterbolaget Fastpartner erhållits om 155,4 mkr (155,4).

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderföretagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen.

Stockholm den 23 maj 2025

Styrelsen

Hållbarhetsrapport

Målet är alltid hållbarhet

Compactor strävar efter långsiktig framgång. Därför är vårt hållbarhetsarbete väl integrerat i våra övriga mål för verksamheten. Vi inte bara äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi är också en samhällsbyggare med en konstant vilja att bidra positivt till vår omvärld.

Compactors verksamhet påverkar inte bara vår omvärld genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar också om vårt engagemang i de områden där vi verkar och vad vi gör som arbetsgivare.

Långsiktig tillväxt

Hållbarhet för oss handlar om att bidra till de nationella och globala klimatmålen och värna naturens resurser, men också om ett socialt och ekonomiskt ansvar. Vår ambition är att prioritera alla delar och på så sätt skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt och lönsamhet över tid.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att bidra till en hållbar ekonomisk tillväxt genom att samtidigt värna ekologisk och social tillväxt. Compactor arbetar för en ekonomisk hållbarhet genom ambitionen att bedriva ett ansvarsfullt företagande i alla delar av verksamheten.

Ekologisk hållbarhet

Möjligheten att mäta och minska verksamhetens klimatavtryck är en viktig del av Compactors värdeskapande. Det ger oss förutsättningar att aktivt följa vår klimatpåverkan och på ett effektivt sätt arbeta mot ständiga förbättringar. En ansvarsfull resursanvändning och minskat koldioxidavtryck ger ett mer hållbart samhälle. Förutom att utveckla och bygga miljömässigt hållbara och certifierade fastigheter där människor vill vistas, förbättrar det möjligheterna till grön finansiering. Det skapar förutsättningar för trivsammare områden och ökar dessutom våra chanser att nå våra klimatmål.

Social hållbarhet

Social hållbarhet är viktigt för Compactor och är avgörande sett ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Det handlar ytterst om människors lika värde, om allas välbefinnande, rättigheter och behov. Därför bidrar Compactor till en god samhällsutveckling via ett flertal initiativ och genom att utveckla inkluderande och trygga stadsmiljöer kan vi vara en positiv kraft, framförallt i våra ytterstadsområden. Vi engagerar oss i föreningar för unga och samverkar med kommuner och övriga intressenter och arbetar kontinuerligt med att utveckla och stötta medarbetare, hyresgäster och andra intressenter som kommer i kontakt med Compactor.

Agenda 2030

Agenda 2030 hjälper oss att bidra till omställningen mot ett hållbart samhälle. Med stöd av de globala målen har vi kartlagt Compactors verksamhet för att urskilja inom vilka områden som vi har bäst förutsättningar att göra en positiv skillnad. Därefter har vi identifierat tio delmål som är prioriterade i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta aktivt med dessa mål och fortsätta integrera fler hållbarhetsmål i verksamheten, vill vi kontinuerligt förbättra vår möjlighet att verka för en hållbar utveckling.

Hållbarhet och styrning

Hos Compactor ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet utan våra hållbarhetsmål är integrerade i övriga mål för verksamheten. För att systematiskt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet har vi stöd av interna policybeslut och ramverk, certifieringarnas riktlinjer och nationella regelverk. Vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som vägledning och verkar för FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och korruption. Hållbarhetsarbetet beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering och vår hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med GRI (Global Reporting Initiative Standards).

För att identifiera och hantera risker i vår värdekedja har vi implementerat omfattande due diligence-processer, vilket inkluderar kontinuerliga revisioner och riskbedömningar. Compactor följer EU Taxonomins minimiskyddsåtgärder vilket innebär att vi åtagit oss att respektera mänskliga rättigheter, bekämpa korruption, följa rättvis beskattning samt säkerställa fri konkurrens. Alla våra anställda omfattas av vår uppförandekod, som baseras på FN:s vägledande principer. Vi tillämpar även en uppförandekod för leverantör som är publik via Fastpartners hemsida.

Vi har kollektivavtal och arbetar efter ILO:s arbetsrättsliga konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration.

Fastpartner stödjer FN:s Global Compact

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorruption. Dotterbolaget Fastpartner deltar sedan 2019 i det svenska nationella nätverket Global Compact Network Sweden som bildades i april 2018.

3:5 | Förebygg och behandla drogmissbruk

Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som kommunerna, polisen och SL arbetar Fastpartner med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.

7:2 | Öka andelen förnybar energi i världen

Fastigheternas el köps till 100 procent från förnybara källor. Fastpartner strävar även efter att minska klimatavtrycket genom att installera solceller och värmepumpslösningar, som till exempel geoenergi och luftvärmepumpar. Med sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen av lösningar för egenproducerad energi växa i omfattning och därmed bidra till ett allt mer cirkulärt energisystem.

8:5 | Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla

Inför lönerrevisionen kartlägger Fastpartner årligen bolagets löner för att säkerställa lika lön för lika arbete. Individuell lönesättning tillämpas och alla anställda erbjuds kollektivavtal från dag ett. Fastpartners lönesättning grundas i årliga lönesamtal där en konstruktiv dialog förs med medarbetarna för att inspirera och möjliggöra utveckling. Vid nyanställning sätts lönen efter den kravprofil som tagits fram för rollen.

8:6 | Främja ungas anställning, praktik och utbildning

Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även varje år ett antal ungdomar sommarjobb och praktikplatser i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet.

10:2 | Främja social, ekonomisk och politisk inkludering

Fastpartner försöker på olika sätt bidra till ett öppet samhälle där alla människor ska vara inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet. Ett exempel är våra projekt och samarbeten för att skapa en meningsfull tillvaro för unga. Vi verkar också för utvecklingen av inkluderande stadsmiljöer som ger förutsättningar för social samvaro och nya arbetstillfällen, bland annat i ytterstadsområdena vilka ofta åsidosätts.

10:3 | Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering

Hos Fastpartner ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen samt i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram.

11:6 | Minska städers miljöpåverkan

Fastigheter står för en stor del av de utsläpp som bidrar till klimatförändringar. Vi erbjuder våra hyresgäster gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader som en del i vår strävan att minska verksamheternas klimatpåverkan. Genom dessa verktyg läggs en solid grund för vidare klimatarbete hos såväl Fastpartner som hyresgästerna.

12:5 | Minska mängden avfall markant

Fastpartner strävar efter en effektiv material- och resurshantering. Det innebär bland annat att minska mängden insatsmaterial, återbruk samt effektiva transporter vid projekt och förvaltning. Återvinning av material är en viktig del samt även att mäta avfall och återvinning, följa upp och naturligtvis minska avfallsmängden. Allt detta i samförstånd med våra hyresgäster.

13:1 | Stärk anpassningsförmågan till klimatförändringar och motståndskraften mot klimatrelaterade katastrofer

Genom klimatriskanalyser, klimatdeklarationer, resurs- och energieffektivisering lägger vi grunden för att motarbeta negativ klimatpåverkan på lång och kort sikt. Vi ska utveckla våra fastigheter så att de är klimatresilienta mot klimatförändringar, till exempel översvämningsrisker.

16:5 | Bekämpa korruption och mutor

Fastpartner följer FN:s Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korruption och mutor. Våra anställda utbildas inom området och vi ställer motsvarande krav på våra leverantörer.

17:16 | Partnerskap mellan flera parter

Fastpartner är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC), Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande. SGBC utvecklar och övervakar miljöcertifieringar av byggnader. Fastpartner är även medlem i CDP (f.d. Carbon Disclosure Project), som stöder minskning av vårt klimatavtryck.

Ett långsiktigt ansvar

Hållbarhet handlar till stor del om ett kontinuerligt arbete och om att ta ansvar. Med Compactors långsiktighet är affäretik och transparens självklara kärnvärden.

Fastpartner bildades 1987 och har varit börsnoterade sedan 1994 och har en solid balansräkning.

Ansvarsfulla affärer

Vi arbetar långsiktigt med vårt fastighetsbestånd och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det är grundläggande för starka relationer med våra intressenter och att vi kan agera framgångsrikt på marknaden.

Vi ser förtroende som något värdefullt i alla våra affärer och det ska aldrig råda något tvivel om Compactors moraliska kompass. Vår målsättning är att bedriva en öppen och transparent verksamhet, vilket gynnar såväl aktieägare som leverantörer, medarbetare och andra som har kontakt med oss. Förutom att det ger en ekonomisk effektivitet borgar det för att vi kan fortsätta leva upp till våra högt ställda mål inom miljö- och säkerhetsarbetet.

Solida samarbeten

Fastpartners service ska vara personlig och förtroendeingivande. Vi ska alltid möta våra affärskontakter med respekt. Med den ambitionen kan vi agera som en trygg partner för våra hyresgäster och erbjuda dem lämpliga lösningar både i expansionsfaser och i lågkonjunktur. I vår hållbarhetspolicy och interna uppförandekod finns beskrivet hur vi ska bete oss mot våra hyresgäster och andra intressenter. Våra värderingar finns tydligt beskrivna även i vår externa uppförandekod mot leverantörer. Därmed kan vi inskräpa vikten av att våra samarbetspartners åtar sig att upprätthålla öppna och ärliga affärsprocesser.

Nolltolerans mot korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i sina affärsrelationer. Under 2024 har inget fall av korruption konstaterats vilket också ligger i linje med vår förväntan. Oetiska beteenden inom bolaget påverkar verksamheten negativt, vilket är anledningen till att vi har en nolltolerans mot alla former av korruption och mutor. Vårt tydliga mål hänger ihop med att korruptionsfall riskerar att försämra det ekonomiska resultatet för våra aktieägare. Konsekvensen skulle också bli att vi inte längre kan leva upp till våra höga krav inom miljö- och arbetsmiljö.

För att bibehålla vår vaksamhet kring etiska och moraliska frågor har vi återkommande diskussioner i ämnet, något vi anser är betydelsefullt för att upprätthålla sunda värderingar inom bolaget. Till stöd för vårt arbete har vi riktlinjer som redogör för hur vi på bästa sätt kan agera ansvarsfullt i våra affärskontakter, till exempel genom att konkurrensutsätta anbud, alltid låta minst två personer attestera fakturor och ställa krav på våra leverantörer. Vi ser också regelbundet över och uppdaterar såväl den interna uppförandekoden som vår uppförandekod för leverantörer. Ledningen tillsammans med övriga anställda säkerställer att båda dessa efterlevs. Genom att arbeta ansvarsfullt i våra affärsrelationer kan vi undgå negativ påverkan visavi ekonomi, säkerhet och miljö. Betydande risker finns kopplade till våra inköpsprocesser och inom försäljning. Vi arbetar därför kontinuerligt för att vara på tå och proaktivt motverka tveksamma genvägar, bland annat genom att se över rutiner för entreprenad- och konsultarbeten och arrangera utbildningar i ansvarsfullt agerande. På så sätt kan vi maximera den ömsesidiga affärsnyttan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag ingår arbetet med att motverka korruption i de fortlöpande arbetsuppgifterna, till exempel vid lokaluthyrning, förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal. Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar inhämtas i samband med att nya hyresgäster tecknar avtal samt kontinuerligt under avtalsperioden. Befintliga hyresgäster med betalningssvårigheter utreds gällande framtida affärsupplägg, kreditvärdighet och eventuella stödåtgärder från oss. Fastpartner äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Här arbetar vi tillsammans med polis, kommuner, föreningar och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum. Det är ett viktigt led i att motarbeta kriminalitet och korruption, inte minst eftersom droghandel ofta är en del i ett större sammanhang. Den öppna narkotikahandeln på gator och torg är samhällets ansvar, men som fastighetsägare är det något som vi försöker bidra till att lösa på längre sikt.

Krav på leverantörer

Alla Fastpartners leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga Fastpartners leverantörer och deras underleverantörer. Uppförandekoden är indelad i samma fyra områden som FN:s Global Compact och innefattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Leverantörer ska tillämpa försiktighetsprincipen. Fastpartner genomför riskanalyser av alla leverantörer och kan enligt uppförandekoden utföra uppföljning och kontroll hos sina leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder. Hittills har inga högriskleverantörer identifierats. Detta beror troligen på att bolaget har ett nära och väl utvecklat samarbete med sina leverantörer och att Fastpartner nästan alltid använder lokala svenska leverantörer med ett väl utvecklat hållbarhetsarbete. Under de kommande åren kommer den systematiska riskanalysen av leverantörer fortsätta att utvecklas.

Hållbarhet är alltid ett bedömningskriterium som viktas in i utvärderingen vid valet av nya leverantörer. Vid större inköp och upphandlingar har Fastpartner ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Beroende på hur leverantören klassificeras utifrån ett riskperspektiv så sker granskningen på olika sätt, exempelvis genom revisioner, besiktningar, enkäter och platsbesök.

Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar Fastpartner ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

Fastpartner har inte möjlighet att rapportera kvantitativa data för antalet leverantörsgranskningar med specifika hållbarhetskriterier utan rapporterar endast kvalitativt för arbetet med att påverka leverantörernas hållbarhetsarbete.

Visselblåsarfunktion

Fastpartner har en funktion för visseblåsning, både internt och externt, som gör det möjligt att anmäla misstankar om avvikelser mot policyer, korruption eller andra brott. Medarbetare och externa parter kan använda sig av tjänsten via mejl eller anonymt via brev.

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Under 2024 inkom en visseblåsaranmälan gällande en intern konflikt och kränkande särbehandling som har hanterats, utretts och avslutats.

Gällande möjligheten för intressenter att vända sig till Fastpartner för att identifiera och åtgärda negativ påverkan finns en funktion för felanmälan på företagets webbplats och Fastpartner tar emot klagomål där eller i direktkontakt via mejl eller telefon. Medarbetare kan lämna klagomål vid möten, till arbetsmiljöombud eller i medarbetarundersökningen.

Social hållbarhet

För Fastpartner handlar social hållbarhet om en hållbar utveckling av samhället i stort, om goda arbetsförhållanden och omsorg om våra medarbetare och hyresgäster samt om affärsnytta och framtidssäkring.

Uppförandekod

Fastpartners uppförandekod är baserad på FN:s vägledande principer och OECD:s riktlinje. Den gäller för alla våra anställda. Alla nya medarbetare får ta del av uppförandekoden i samband med att de genomgår HR-avdelningens introduktion. Dessutom hålls årliga uppföljningsmöten för att samtliga anställda ska hålla sig uppdaterade.

Fastpartners långsiktiga samarbete med Fryshuset

Fastpartner har sedan 17 år valt att fokusera sitt sociala hållbarhetsarbete till samarbetet med Fryshuset så att de inom projektet Lovely Days kan bedriva verksamhet även på skolloven. Genom Lovely Days får ungdomar en möjlighet att hitta ett sammanhang och finna sin passion. De blir bekräftade, sedda och lyssnade på. Projektet är ett viktigt alternativ till destruktiva val, kriminalitet och dåliga förebilder. Alla ungdomar över tio år är välkomna alla skollov och till och med på julafton, vilket är möjligt via Fastpartners bidrag. Vi kan också bistå med kompetens och agera bollplank i verksamhetsnära frågor. Under 2024 hade Lovely Days verksamhet under loven 2 200 unika besökare.

Styrande dokument och policies hos Fastpartner inom social hållbarhet:

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Arbetstidspolicy
- Policy för distansarbete
- Policy friskvård
- Hållbarhetspolicy
- Lönepolicy
- Mobilitetspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling
- Semesterpolicy
- Uppförandekod anställda
- Uppvaktnings- och avtackningspolicy

Fryshuset 40 år

Under 2024 firade Fryshuset 40 år, vilket bland annat har uppmärksammats via intervjuer med långvariga samlarbetspartners som till exempel Fastpartners vd, Sven Olof Johansson.

– Jag har gillat Anders Carlberg ända sedan jag hörde talas om honom under kårhusockupationen 1968. Jag minns honom som aktiv och radikal, men även som en rättfram kille som verkade lätt att ha att göra med, säger Sven-Olof när han berättar om hur Fastpartners och Fryshusets vägar korsades.

Från det första intrycket dröjde det några år innan Anders skulle slå upp dörrarna till den första versionen av Fryshuset i norra Hammarbyhamnen 1984 och ytterligare några till innan samarbetet tog sin början. Det var en gemensam bekant vid namn Anders Keller som presenterade Anders och Sven-Olof för varandra.

– Det som gjorde att jag och Fastpartner började samarbeta med Fryshuset var det faktum att man inte höll stängt under sommarmånaderna utan lät Fryshusets unga besökare komma när alla andra verksamheter stängde. Ungdomar som kanske inte hade så många andra alternativ, fick ett mål mat, tillgång till stödundervisning och diverse aktiviteter som musik och basket. Det var något vi gärna sponsrade.

Från Fryshuset till Fastpartner

Genom åren har ett flertal ungdomar från Fryshuset blivit så pass inspirerade att de tagit sig vidare från någon av Fryshusets utbildningar till att bli anställda av Fastpartner. Ett tydligt bevis på att ett bra samarbete är bredare än en ekonomisk transaktion. Samarbetet mellan Fryshuset och Fastpartner har sedan starten hjälpt till att hålla dörrarna öppna under många skollov. Än idag går större delen av stödet från Fastpartner till lovverksamheten Lovely Days. Det finns också planer på utveckling.



Lovely Days på Fryshuset

Lovely Days verksamhetsdagar håller öppet för dig som är ung och vill umgås med andra, ha kul och helt gratis prova på roliga och kreativa aktiviteter under skolloven. Alla mellan 10 och 20 år är välkomna. Öppet under sportlovet, påsklovet, sommarlovet, höstlovet och jullovet, till och med på julafton.

Mål unika besökare Fryshuset, Lovely Days

Mål	2024	2023	2022
1 800	2 200	1 898	1 800

Bidrag	2024	2023	2022
Fryshuset 1 500 000 kr/år	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Bidrag till övriga organisationer 400 000 kr/år	447 875	493 900	10 650 000 ¹⁾

¹⁾ Inkuderar ett bidrag om 10 MSEK till UNHCR

Övriga organisationer

Fastpartners strategi är att framförallt stötta Fryshuset, men också via lokala aktiviteter i de områden vi verkar stöttar vi dessutom ett urval beundransvärda organisationer. I Mårsta samarbetar vi med en BID-förening i syfte att öka tryggheten. Fastpartner är dessutom officiell partner till "Ett bättre Gävle" som drivs av Gefle IF fotboll och som bland annat arrangerar nattfotboll, gåfotboll, sommarläger, blåljusmatch, klappjakt och sökinsamling. Fastpartner stöttar även ett urval av andra beundransvärda organisationer. Läs mer på <https://fastpartner.se/hallbarhet/fastpartner-stodjer/>

Våra hyresgäster

En viktig byggsten i Fastpartners sociala hållbarhetsarbete är att bidra till trygga lokalsamhällen och att främja en positiv social utveckling. Därför är vi delaktiga i det lokala ofta småskaliga företagandet på de orter där vi är verksamma. Cirka hälften av våra 2 000 hyresgäster är små- eller medelstora bolag och vi vill ge dem goda förutsättningar att bedriva sina verksamheter kundnära och behovsanpassat. Därför erbjuder vi lokaler som gör det möjligt att utvecklas och växa. Det är företagen som kan bidra till att skapa livaktiga stadsmiljöer och skapa nya arbetstillfällen. De spelar också en viktig roll för att områden utanför citykärnorna ska bli mer attraktiva, vilket i sin tur skapar trygghet och leder till mer mångfald och integration. Det är viktigt för Fastpartner att kontinuerligt förbättra våra möjligheter att bidra till framstegen och det är en fråga som hanteras inom förvaltningen med stöd från Projekt- och hållbarhetschef och HR-chef.

Våra områden och samhällscentrum

I de områden vi verkar samarbetar vi kring inkluderande event som till exempel gratis simskola och vinteraktiviteter för barn. Vi stöttar Tensta Konsthall med årliga bidrag. Vi anordnar Trygghetsdagar och hälsodagar i våra stadsdelscentrum.

Sommarjobb och praktik

Att skapa jobb för ungdomar som därmed får arbetslivserfarenhet är en nyckel till god utveckling. Därför deltar vi regelbundet på utvalda bransch- och utbildningsmässor. Syftet är att nå ut till potentiella medarbetare, att väcka intresse och få möjlighet att presentera hur vi arbetar med att skapa värde. Vi uppmuntrar alla som arbetar på

Fastpartner att ta plats i det offentliga rummet, vi är aktiva i sociala medier och exponerar gärna vår företagsresa samt kommunicerar med intressenter. Vi samarbetar med ungdomsorganisationer som bedriver utbildningsinsatser och vi välkomnar praktikanter i den mån det är möjligt. 2024 tog vi emot 3 (5) praktikanter. Varje sommar rekryterar Fastpartner sommarjobbare lokalt på de orter där vi är verksamma, vilket innebär att vi därmed arbetar för att uppnå Agenda 2030:s delmål om att främja ungas anställning, praktik och utbildning. En aktivitet som vi är stolta över.

Sommar- jobbare	2024.....	19 st (23%) ¹⁾
	2023	20 st (24%) ¹⁾
	2022.....	31 st (37%) ¹⁾

Praktikanter	2024.....	3 st
	2023	5 st
	2022.....	4 st

Arbetsmiljö och balans på Fastpartner

Vårt fokus på arbetsmiljö är en viktig och naturlig del av vår dagliga verksamhet. Fastpartner är proaktiva inom arbetsmiljöområdet och ambitionen är att alltid ligga i framkant.

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är grundläggande för Fastpartners attraktionskraft. Vi erbjuder en bra arbetsmiljö med ett flertal aktiviteter som i stora drag illustreras i vårt arbetsmiljöhjul. Det är aktiviteter som främjar fysisk och psykisk hälsa, balans i livet samt den egna utvecklingen. Det handlar om allt från hälsoundersökningar och motionsaktiviteter till APT-möten, förtroendearbets- och utvecklingssamtal. Vi vill skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta en bra balans mellan arbete och fritid samt finnas tid för återhämtning, vilket i sin tur möjliggör goda insatser på arbetsplatsen.

Våra kontor är trivsamma med möjlighet till omväxlande arbete, vila och återhämtning. Vår medarbetarundersökning visar att våra medarbetare trivs på jobbet, känner arbetsglädje och kan vara sig själva på arbetsplatsen.

Arbetsmiljöarbetet sker löpande

Det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM), som omfattar alla anställda, sker löpande och genom en strukturerad process enligt svensk arbetsmiljölagstiftning. Arbetet knyts samman av Fastpartners arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy. Processen kan kortfattat beskrivas genom att vi:

1. Undersöker vår arbetsmiljö
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen
4. Kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna

Genom det löpande arbetsmiljöarbetet kan vi snabbt fånga upp och åtgärda eventuella tillbud. Start och mål för det systematiska arbetet är ledningens årliga kontroll och uppföljning. Processen beskrivs närmare i Fastpartners arbetsmiljöhandbok där utförliga policys, rutiner och riktlinjer finns. En arbetsmiljögrupp med arbetsmiljöombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där bolagets HR är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk-, social- och psykosocial arbetsmiljö. Lokala arbetsmiljöfrågor fångas upp vid arbetsplatsträffar som genomförs på våra kontor fyra gånger om året.

Arbetsmiljöpolicyen är en del av arbetsmiljöhandboken som granskas årligen och uppdateras vid behov för att sedan godkännas av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyen med följande:

"Vi ska verka för en sund arbetsplats där alla trivs och inga skador uppkommer. Vi har en nollvision för alla typer av skador".

Fastpartner utför löpande riskanalyser och skyddsronder för att förebygga tillbud. Skyddsronderna genomförs i våra kontorslokaler, i fordon och i fastigheternas allmänna utrymmen. Vi är måna om att chefer, HR-avdelningen och arbetsmiljöombud ska vara tillgängliga för att bidra till tryggheten. Fastpartner har även en visselblåsarfunktion som gör det möjligt att anonymt rapportera eventuella tillbud och andra oegentligheter. Under året har nya chefer och skyddsombud vidareutbildat sig inom frågor som rör arbetsmiljön. Samtliga medarbetare är utbildade sedan tidigare för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Drifttekniker går arbetsmiljöutbildningar som är anpassade för specifika arbetsuppgifter som kan vara riskfyllda.

Sjukfrånvaro i procent

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro	2,30	1,67	1,53
Varav korttidssjukfrånvaro	1,44	1,46	1,53
Varav långtidssjukfrånvaro	0,86	0,20	0
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,48	0,52	0,37
Varav sjukfrånvaro, män	1,82	1,15	1,16

Mål och rapportering Tillbud och olyckor

Mål, antal	2024	2023	2022
Tillbud, 0	3	3	4
Olyckor, 0	0	1	3

Engagerade medarbetare nyckeln till framgång

Det är våra engagerade medarbetare som är nyckeln till Fastpartners framgång. Vi skapar värden både för oss själva och för våra hyresgäster genom att erbjuda både erfarenhet och nytänkande. Enkelt, engagerat och nära är våra ledord och det är så vi vill vara och uppfattas. Det är vår förhoppning att tiden som anställd hos Fastpartner ska upplevas som den bästa under ett helt arbetsliv.

Arbetsgivarlöfte

Fastpartner sätter människan i centrum och värdesätter en trygg och stimulerande arbetsmiljö. Våra arbetsplatser genomsyras av en entreprenöriell anda där egna initiativ och engagemang värdesätts. Vi arbetar målstyrt och bejakar ny teknik och lärande vilket i sin tur främjar den personliga utvecklingen.

Förvaltning

Fastpartner bedriver en hållbar förvaltning i framkant där "Finaste huset på gatan" och "Trevligare än hemma" är bärande budskap.

Service

Fastpartner erbjuder service på hög nivå med ledorden säkerhet, ny teknik och hållbarhet.

Värdegrund

Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att hålla den levande.

Enkelt

Vi är raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer. Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det gör oss handlingskraftiga i mötet med andra. Stora beslut får ta tid, andra beslut kan fattas snabbt.

Engagerat

Vi är initiativrika och ansvarsfulla och strävar mot att överträffa förväntningarna. Fastpartner arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt. Vi visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.

Nära

Vi är tillgängliga och lyhörda.

Vi värnar om våra relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.

Vi visar glädje och återkopplar skyndsamt.

Arbetet med värdegrunden

En god företagskultur är grundläggande för att företaget ska utvecklas och det finns en tydlig koppling mellan tillit, hög produktivitet och engagemang. Vi arbetar löpande med vår värdegrund för att den ska vara levande och sann. Alla nyanställda får en introduktion av värdegrunden.

Fastpartner ska både attrahera nya kompetenta medarbetare och samtidigt behålla sina talanger. Vi har ett öppet företagsklimat med kompetenta och entusiastiska ledare. Här råder frihet under ansvar och vi arbetar tillsammans mot tydliga mål. Fastpartners kompetenta medarbetare är bolagets viktigaste resurs och deras välbefinnande är ett av våra mest prioriterade fokusområden. Vi vill erbjuda en trygg och attraktiv arbetsplats med målsättning att ständigt förbättra våra möjligheter att attrahera och behålla talanger.

Styrning och uppföljning

Det är ledningsgruppen som hanterar personalfrågor samt efterlevnad och utveckling av fastställda riktlinjer och policys. Styrelsen har det yttersta ansvaret och i andra hand ligger ansvaret hos vd. Fastpartners HR-chef ingår i ledningsgruppen och säkerställer att personalfrågorna finns på agendan. Personalarbetet följer en årscykel och samverkar med arbetsmiljöarbetet.

Mångfald och likabehandling

Fastpartners värdeskapande bygger på en hållbar utveckling. Våra medarbetare utbildas, informeras och uppmuntras kontinuerligt till engagemang inom hållbarhet. Vårt arbetsklimat kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor och kulturer. Vi utgår från allas lika värde och rättvisa förhållanden mellan individer och grupper. Alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Fastpartner stöttar förnyelse och mångfald i verksamheten och vill med respekt för individen bidra som bolag och arbetsgivare. Ett spektrum av perspektiv skapar mervärde och dynamik inom organisationen, vilket har blivit än mer tydligt under de senaste årens expansion. Det leder till ett ständigt inflöde av nya infallsvinklar och idéer som tillsammans med gedigen erfarenhet är en stor tillgång för Fastpartner.

Fastpartner har inte satt några jämställdhetsmål utan strävar efter att tillsätta rätt kompetens vid rekrytering. Men det underrepresenterade könet favoriseras i de fall det står och väger mellan två individer med likvärdig profil.

Högt rankad arbetsplats

Fastpartners arbete med hur vi uppfattas som arbetsgivare är långsiktigt och riktar sig både till nuvarande och framtida medarbetare. Därför arbetar vi aktivt med att identifiera och förstå de drivkrafter som finns hos vår målgrupp. Det är viktigt att vi har förmågan att förstå vilka kompetenser som är väsentliga för att Fastpartner ska nå sina långsiktiga mål.

Utöver en kontinuerlig dialog genomförs årliga medarbetarundersökningar tillsammans med Great Place to Work. Certifieringsmålet ligger på 70 procent och under 2024 nådde vi 78 procent vilket är en förbättring jämfört med året innan.

Medarbetarnas utveckling

Engagerade medarbetare med lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är en framgångsfaktor. Det är viktigt att alla känner sig stolta över sitt arbete och upplever delaktighet i den starka helhet som utgör Fastpartner. Förutom kompetensutveckling och liknande förmåner är öppenhet och medbestämmande viktigt för en god sammanhållning.

Vi ser gärna att alla våra medarbetare vidareutbildar sig inom sina respektive yrkesområden.

Under 2024 användes i snitt 18 utbildningstimmar per person. Det är organisationens behov som är styrande för hur vi planerar våra utbildningar. De identifieras via utvecklingssamtal och genom en nära dialog mellan medarbetarna och deras chefer. Vi ser gärna att alla våra medarbetare är drivande i frågor som rör kompetensutveckling och målet är minst åtta timmars utbildning per år inom sitt yrkesområde.

Under 2024 höll bolaget gemensamma utbildningar inom HLR, Bas U och Bas P samt ett flertal seminarier inom elsäkerhet, fastighetsstyr, hyresjuridik med mera.

Kompetensutveckling

För att bidra till en fortsatt arbetsglädje ska alla erbjudas möjlighet att utvecklas inom företaget. Vårt mål är att det genomförs årliga utvecklingssamtal med alla medarbetare och det är HR-avdelningen som ska säkerställa detta. Under samtalen, som hjälper oss att förbättra organisationen, får medarbetarna möjlighet att utvärdera det gångna året samt sätta mål för framtiden. Sex av våra åtta Affärsområdes- och Förvaltningschefer är internrekryterade.

En givande utvecklingsväg är Fastpartners kontorshotellkoncept Fastoffice, läs mer på sidan 36, som är en attraktiv inkörsport för unga talanger och nya medarbetare som vill utvecklas inom bolaget. En väg kan vara att börja som praktikant på Fastoffice och därefter bli erbjuden sommarjobb för att så småningom avancera till junior förvaltare. En av flera karriärvägar inom företaget som med tiden kan leda till ännu större utmaningar och utökade ansvarsområden.

Great Place to Work medarbetarundersökning

Mål	2024	2023	2022	2021
Mål ranking 70%	78%	Ej genomförd – egen undersökning ersatte.	74%	78%

En flora av förmåner

Fastpartner har ett generöst förmånspaket. Vi uppmuntrar också på olika sätt till motion och rörelse. I varje kontorslokal finns omklädningsrum med dusch och flera kontor har tillgång till gym i eller i anslutning till fastigheten. Vi har goda möjligheter till rörelsepauser då vi har vilrum, pingisbord, biljardbord, ribbstolar och stretchingtillbehör på våra kontor.

Enligt undersökningar upplever våra medarbetare att det är enkelt att få ledigt enligt önskemål. Vi tillämpar förtroendearbets-tid och distansarbete vilket innebär en flexibilitet i arbetssättet och en hög autonomi.

Likabehandling en självklarhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Vi ska erbjuda våra medarbetare en inkluderande arbetsplats där vi möter varandra med respekt. Därigenom kan vi främja hälsa, arbetsglädje och utveckling. Fastpartner har nolltolerans för all form av kränkande behandling. Detta gäller för Fastpartners arbetsplatser, men också i möten med hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande eller annan tredje part.

Fastpartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till en ökad dynamik internt. Alla medarbetare ska ha goda villkor och vi arbetar tillsammans med jämställdhetsfrågorna. Lika tillämpning gäller för löner och övriga anställningsvillkor. Fastpartner genomför lönerevision och lönekartläggning, ett arbete som har stöd i vår lönepolicy. Vi har kollektivavtal och normer gällande skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn, försiktighetsprincipen och antikorrup-tion.

Vi arbetar aktivt med åtgärder för att förebygga diskriminering i arbetslivet och att säkerställa en god arbetsmiljö. Vår policy mot kränkande särbehandling och arbete för likabehandling inom bolaget finns beskriven i vår arbetsmiljöbok liksom våra rutiner för att hantera situationer med hot eller våld inom organisationen.

För att främja trygga arbetsförhållanden har vi en lönepolicy och en intern uppförandekod. Arbetsmiljöarbetet är omfattande, det sammanställs årligen och följs regelbundet upp av arbetsmiljögruppen där arbetsmiljöombud och företagsrepresentanter samverkar. Arbetat stötts av en visselblåsarfunktion.

Mångfald inom styrelsen

Styrelsen har antagit en mångfaldspolicy, ett styrdokument för valberedning och bolagsstäm-ma som alltid ska tillämpas vid tillsättning av styrelseledamöter. Detta gäller oavsett om nomineringen sker genom omval eller nyval. I mångfaldspolicyn framgår att när styrelseledamöter tillsätts så ska en bred uppsättning egenskaper och kunskaper beaktas för att mångfalden i styrelsen i sin helhet ska främjas.

Följande aspekter ska vägas in för att uppnå en tillräcklig mångfald i styrelsen:

- En god bredd avseende ålder
- En jämn könsfördelning
- En diversifierad bakgrund som exempelvis utbildnings- och yrkesbakgrund samt geografiskt ursprung

Rapportering av incidenter

Under 2024 förekom inga rapporterade incidenter relaterade till mänskliga rättigheter, korrup-tion eller konkurrensbegränsande praxis. En intern anmälan om kränkande särbehandling inkom 2024 via visselblåsarfunktionen. Anmälan har utretts och hanterats och ses som avslutad.

Mål och utfall utbildningstimmar per anställd			
Mål	2024	2023	2022
8 h utbildning per år och anställd	18 h/pers.	6,3 h/pers.	20 h/pers.

Mål och utfall genomförda utvecklingssamtal			
Mål	2024	2023	2022
100%	100%	100%	100%

Förmåner

-  Privat sjukvårdsförsäkring
-  Friskvårdsbidrag
-  Förmånsbil
-  Rådgivning hos Max Matthiessen
-  Klämdag och halvdagar
-  Tjänstepension
-  Föräldraledighetstillägg
-  Förebyggande hälsoundersökningar
-  Rådgivningstjänster Lexly och Lånekoll
-  Tjänstepension
-  Rabatt hos optiker
-  Rabatt hos gymkedjor
-  Padeltider

Hållbar energi, återbruk och minskat klimatavtryck

Fastpartners arbete för att minska klimatavtrycket fortsätter enträget. Vi ökar vår produktion av hållbar energi, solceller samt värmepumpar. Vår klimatpåverkan i Scope 1, Scope 2 och Scope 3 minskade med 30,5 procent. Vi jobbar med att effektivt använda våra lokaler genom återbruk och genom att använda befintliga fastighetslösningar.

Värdet på våra certifierade fastigheter har stigit till 19 515 MSEK och vi har återigen slagit rekord i produktionen av solcellsel, 906 MWh. Utvecklingen samt analys av vårt hållbarhetsarbete sker ständigt. Under 2024 påbörjades arbetet med ett nytt mät- och analysystem för energi- och media, en utökad digitalisering. Det innebär att vi förbättrar vår styrning och uppföljning av våra fastigheter, vilket leder till en sänkt klimatbelastning och lägre kostnader för energi och media. Vi har genomfört en dubbelväsentlighetsanalys enligt EU:s lagstiftning om hållbarhetsredovisning CSRD med ramverket ESRS. Fastpartner avvaktar EU:s förslag på ny lagstiftning gällande hållbarhetsredovisning (CSRD), men är väl förberedda för en fortsättning. Framför allt har vi arbetat i våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster för att minska vårt klimatavtryck och vår energianvändning. Energiintensiteten har minskat under 2024 med 1,4 procent och vårt klimatavtryck har minskat med 30,5 procent inom Scope 1, 2 och 3.

Solceller, värmepumpar och vattenkraft samt koldioxidlagring
Vår el är från vattenkraft till 100 procent med väldigt låga utsläpp, nära noll CO₂e-utsläpp, Bra Miljöval. Samarbetet för att minska vårt klimatavtryck fortsätter med Naturskyddsföreningen och Energiförsäljning Sverige (EFS). Inköp av fjärrvärme ger minskat klimatavtryck genom allokering, miljö eller klimatkompenserad fjärrvärme. Vi samarbetar med flera leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla för att miljöoptimera leveranser, fastigheter och distributionssystem. Förutom att minska energiuttaget för el, fjärrvärme och fjärrkyla arbetar vi för att få ner effektopparna. Fastpartner har tecknat intentionsavtal om koldioxidlagring med Stockholm exergi. Det kommer att ge Fastpartner tillgång till negativa utsläpp i vårt klimatarbete. Under 2024 har vi utökat antalet solcellsanläggningar till 19 (15) på tak eller fasad. Solcellselen står för cirka 3,1 (3,0) procent av vår elanvändning och leveranserna har ökat med 1,2 (20,0) procent och installerad effekt är 2 229 (1 945) kWp (toppeffekt, peak, för solceller). Jämfört med 2023 är det en ökning med 4,3 (106,5) procent. Under kommande år kommer vi att få ut mera solcellsel, när alla anläggningar levererar under ett helår. Andelen egenproducerad förnybar energi ökar från år till år.

Vi har nu 16 fastigheter som har värmepumpar och några av dessa anläggningar producerar även kyla till fastigheterna. Värmepumpar i form av geoenergi och luftvärmepumpar tillför miljövänlig värme och kyla till våra fastigheter. Dessa värmepumpar står för 1,9 (2,3) procent av den tillförda energin till våra värmelanläggningar, men effekten motsvarar 7,0 (6,1) procent av den tillförda värmeenergin till våra fastigheter.

Hushålla med vatten

Vatten är viktig resurs att hushålla med. Fastpartner har fortsatt med snålspolande installationer, mätning och samarbete med våra hyresgäster för att minska vattenanvändningen. Detta har lett till ytterligare en minskning av vattenanvändningen till 0,200 (0,228) m³/m², Atemp, år vilket är en minskning med 12,0 (8,4) procent jämfört med 2023. Målsättningen är att varje år sänka vattenanvändningen med minst 1 procent per kvadratmeter, Atemp. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen minskat med 31,4 (22,1) procent. Vårt arbete med att reducera vattenförbrukningen kommer att fortgå utan uppehåll framöver.

Energieffektiviseringar i våra fastigheter

El-, kyl- och värmeenergi arbetar vi intensivt med i fastigheterna för att sänka den totala energianvändningen och att minska energiintensiteten. Alltifrån större energiprojekt till det mer vardagliga trimmandet genomförs av vår engagerade personal. Målet är att minska energianvändningen med mer än 2 procent per år. Under 2024 minskade energiintensiteten med 1,4 (5,7) procent vilket gav en energianvändning på 79,8 (80,9) kWh/m², Atemp, år. Den totala energianvändningen i våra fastigheter uppgick till 140,1 (137,4) GWh. Det är en ökning med 2,0 procent beroende på att vår lokalyta, Atemp, ökat med 3,4 procent.

Förvaltning samt projekt med hållbar design och återbruk i fokus

Den stora möjligheten till minskat klimatavtryck och effektiva fastigheter i en livscykel finns i inledningen av varje utvecklingsprojekt. Det kan vara en mindre hyresgäst Anpassning eller ett stort projekt. I de tidiga skedena kan vi designa oförändrade planlösningar, återanvända material, val av hållbara material och en utvecklad process för återvinning. Vi har genomfört riskbedömningar/risikanalyser på våra fastigheter som ger oss en bra grund att stå på när vi utvecklar våra fastigheter. Utvecklingen ställer högre krav på oss som fastighetsägare och beställare att

Miljömål



Värdet av miljöcertifierade fastigheter skall öka med >10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025



CO₂e utsläppen skall minska med >15% per år



Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd



Vision 2030:
Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1 och Scope 2



Vision 2045:
Att uppnå 100% klimatneutralitet i Scope 1, Scope 2 och Scope 3

tydligt visa risker som finns samt önskade lösningar, återbruks- och hållbarhetskrav samt de önskade funktionskraven för våra hyresgäster. Allt detta ska ske i samarbete mellan såväl vår personal, hyresgäster, leverantörer som konsulter och entreprenörer.

Fastpartner har väl utvecklade rutiner och ramverk samt även gröna hyresavtal för att kunna genomföra hållbarhetsarbetet långsiktigt inom förvaltning och projekt. Rutiner och ramverk är baserade på CSRD/ESRS, taxonomiförordningen, BBR, certifieringsregler och Fastpartners egna krav som styr hållbarhetsarbetet i positiv riktning. Vi har följt upp våra fastigheters energiklass genom energikartläggning samt satt upp en handlingsplan för att lyfta dem till en högre nivå. Det är ett antal åtgärder som utförs år efter år. Byggvarubedömningen, BVB, används för att kunna välja material ur hållbarhetssynpunkt och våra projekt har digitala materialläggare. Det skapar goda förutsättningar att uppnå cirkularitet i förvaltning och projekt.

Vi förbättrar våra fastigheter kontinuerligt genom bland annat återbruk, digitalisering, byte till mer miljövänliga och energieffektiva installationer, smartare styrning och övervakning av installationer som leder till sänkt användning av energi och media, förändrade styr- och förvaltningsrutiner som minskar klimatavtrycket, bättre återvinning avseende energi och media, tilläggsisoleringar av fasader och energieffektiva belysningsarmaturer.

Cirkularitet, återbruk, återvinning och avfall

Genom att utforma våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster på rätt sätt, med en hållbar design, minskar vi användningen av resurserna under fastigheternas hela livscykel. Vid projekt så är lokalinventeringen viktig för att kunna utnyttja befintliga planlösningar, återbruka inredning och övrigt material samt gå igenom det som finns tillgängligt för återbruk framför allt internt men i vissa fall externt. Den största besparingen ligger i att använda byggnader och lokaler så som de till stor del är vid projektstart.

Fastpartner bygger upp återbrukshubbar områdesvis för att underlätta återbruk inom vår fastighetsrörelse. Tydliga och digitala lagerstrukturer premierar återbruk. När hållbar design och återbruk inte är möjligt är det viktigt med en strukturerad återvinning. I våra fastigheter och våra projekt har vi en utvecklad avfalls- och återvinningsprocess för våra hyresgäster tillsammans med våra entreprenörer.

Transporter av återvinningsmaterial och avfall effektiviseras med våra avfalls- och återvinningsentreprenörer. Avfalls- och återvinningsdata redovisas och vi erhåller bra underlag för att beräkna vår klimatbelastning från dessa. Vi har som mål att minska avfalls- och återvinningsmängderna med minst en, 1, procent per år och samtidigt öka återbruket. Fastpartner fortsätter utvecklingen med mer resurseffektiva miljö- och klimatvänliga material samt tjänster i positiv riktning. Det är ett långsiktigt arbete.

Biologisk mångfald, naturligt vatten och klimatutjämning lokalt

Att öka den biologiska mångfalden och att hantera kraftig nederbörd samt dagvatten i våra områden är en viktig aspekt när vi gör förändringar fastighetsbeståndet eller genomför större projekt. Initialt är det viktigt med en inventering, en så kallad naturvärdesinventering, NVI för mark och vatten. Den ska även omfatta fastighetens förmåga att hantera stora nederbörds mängder och hanteringen av dagvatten. Vi har som mål att alltid öka den biologiska mångfalden. Det som studeras förutom den naturliga biotopen är bland annat typ av vegetation, grönytefaktor, GYF, krontäckningsgrad, spridningskorridorer och geografisk omfattning. Vid större projekt finns möjligheter att skapa en grönplan för Fastpartners fastighet och även tillsammans med kommun samt övriga aktörer inom närområdet.

Vi anpassar oss efter varje områdes naturliga biotop och verkar för att öka biodiversiteten. Nederbörd och dagvatten tillsammans med växtlighet används som naturliga resurser för att möjliggöra förbättrade miljöer för växter, djur och insekter. Att möjliggöra infiltration och fördröjning genom till exempel svackdiken, regnbäddar, dagvattendammar skapar naturliga förutsättningar för en ökad biologisk mångfald. Natur och växtlighet tillgodogör sig vatten. Gröna tak, träd och buskar är positiva för ett bättre klimat och värmeöar undviks. Större trädplanteringar är till exempel temperaturutjämnande vilket leder till bättre naturligt klimat utomhus och behovet av kyla i våra fastigheter minskar. Insektshotell och spridningskorridorer för djur och växtliv stärker den biologiska mångfalden. Växtlighet och mark är även aktiva i att rena luft och vatten och ger dessutom välbefinnande till våra hyresgäster.

Hållbarhet, mål, styrning, omställningsplan och åtgärder

Hållbarhetsarbetet inom Fastpartner är ett intensivt arbete, som styrs av kortsiktiga och långsiktiga mål samt ett antal åtgärder som genomförs år efter år. Övergripande mål arbetas fram inom bolaget och beslutas av ledningsgrupp och styrelse. Det är sedan Hållbarhets- och Projektchefen som leder hållbarhetsarbetet tillsammans med Hållbarhetsgruppen, Miljö och Energi. System och rutiner arbetas fram och Fastpartner har ett övergripande HME-system, Hållbarhets-, Miljö- och Energiledningssystem samt ett Ramverk Hållbarhet. Uppdateringar och förbättringar sker löpande. Rutiner och system är samordnade med taxonomiförordningen, CSRD/ESRS, certifieringsregler BBR och Fastpartners egna mål. Projekt presenteras i Investeringskommittén och beslut fattas om kravställningen på respektive projekt ur hållbarhetssynpunkt och med en helhetssyn som grund.

Hållbarhetsarbetet har tagit ytterligare ett steg när detta intensifieras med CSRD-redovisningen, Corporate Sustainability Reporting Directive och ESRS, European Sustainability Reporting Standards. Den dubbla väsentlig-

hetsanalysen är väl genomförd och omställningsplanen för klimatet är framtagen, men kommer att utvecklas ytterligare i fortsatt dialog med våra intressenter. Arbetet med CSRD/ESRS har pausats eftersom EU har på förslag att ändra i gällande lagstiftning. Oavsett om CSRD omarbetas eller ej kommer det inte att påverka vårt långsiktiga hållbarhetsarbete, våra mål ligger fast. Fastpartner har godkända mål enligt SBTi, Science Based Targets initiative. SBTi-målen är i linje med Parisavtalet. Vi stödjer UNGC, United Nations Global Compact. Vi redovisar och rapporterar vårt hållbarhetsarbete bland annat till finansiella aktörer och CDP.

Det viktigaste inom området är trots allt de åtgärder vi genomför och kommer att genomföra. Hållbarhetsarbetet med reella åtgärder bör fortsätta i hög takt och ge resultat på kort och lång sikt. Det är vår engagerade förvaltningspersonal som leder och genomför arbetet i och kring våra fastigheter. Genom att klimatanpassa, begränsa klimatförändringar, öka biologiska mångfalden samt hushålla med våra resurser ges vi samt naturens framtidstro, såväl ekonomiskt, socialt och hållbarhetsmässigt.

Miljöcertifierade fastigheter, 58 procent

Fastpartners certifierade fastigheter uppnådde ett fastighetsvärde om 19 515 MSEK och en certifieringsgrad på 57,5 procent av det totala fastighetsvärdet. Det är en ökning med 96 procent sedan 2020 eller 9 579 MSEK. Förvaltningspersonal arbetar intensivt för att erhålla hållbara och certifierade fastigheter. Målet är att 80 procent av fastighetsvärdet ska utgöras av certifierade fastigheter vid utgången av 2025. Under 2024 var ökningen 0,2 procent.

Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), en branschorganisation som certifierar, utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter. Av de certifieringssystem som finns tillgängliga har Fastpartner valt att certifiera sina befintliga byggnader i BREEAM In-Use, very good eller Miljöbyggnad iDrift, Silver. För nybyggnation har Fastpartner valt att certifiera enligt BREEAM, very good eller Miljöbyggnad, Silver. Dessa certifieringssystem bedömer många olika aspekter av byggnaderna såsom deras inre och yttre miljö, underhåll samt media- och energianvändningen.

De fastigheter som tidigare certifierades enligt GreenBuilding, med 25 procent lägre energianvändning än nybyggnadsstandarden i BBR eller för befintliga fastigheter 25 procent lägre än tidigare energianvändning, kommer i slutet av april 2025 fasas ut. Under 2024 påbörjades eller genomfördes ett antal omcertifieringar till BREEAM, In-Use eller Miljöbyggnad iDrift. Ett antal fastigheter har dubbla certifieringar, men vi tillgodoräknar oss endast en certifiering per fastighet. Antalet certifierade fastigheter enligt BREEAM, Miljöbyggnad eller GreenBuilding är 48.

Energianvändning (MWh)

	2024	2023	2022
El	29 437	29 881	34 500
Värme	102 456	99 522	97 339
Kyla	8 229	7 976	8 199
Summa	140 123	137 379	140 038
Intensitetsmått (kWh/m², Atemp, år)	80	81	86

Utsläpp (ton CO₂e)

	2024	2023	2022
Scope 1	73	301	203
Scope 2	373	846	769
Summa	446	1 147	971
Intensitetsmått Scope 1 + 2 (kg CO ₂ e/m², Atemp, år)	0,25	0,68	0,60

Certifieringar (MSEK)

	2024	2023	2022	Andel 2024 ¹⁾
BREEAM	13 671	12 518	9 488	40%
Miljöbyggnad	3 966	3 739	5 197	12%
GreenBuilding	1 878	3 225	3 518	6%
Certifierade totalt	19 515	19 482	18 203	58%

Vattenanvändning

	2024	2023	2022
Total vattenförbrukning (m³)	351 921	386 776	405 678
Vattenintensitet (m³/m², Atemp, år)	0,200	0,228	0,249

Klimatpåverkan, mer än halverade utsläpp i Scope 1 och 2

Fastpartners mål att halvera utsläppen mellan 2019 och fram till 2025 uppnåddes redan vid utgången av 2021. Jämfört med utgångsåret 2019, 4,44 kg CO₂e/m², Atemp, år har utsläppen gått ner till 0,25 kg CO₂e/m², Atemp, år vilket är en minskning med 94,3 procent. Redan mellan 2013 och 2018 halverade Fastpartner sina utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2, vilket gav det nya målet med ytterligare en halvering från 2019 till 2025.

Under 2024 redovisades ett totalt utsläpp på 446 (1 147) ton CO₂e, motsvarande 0,25 (0,68) kg CO₂e/ m², Atemp, år. De redovisade utsläppen avser uppmätta värden ifrån Scope 1 och Scope 2 och inkluderar inköpt allokerad, miljövänlig och klimatkompenserad fjärrvärme. Detta är en minskning med 62,4 procent (ökning 2023 13,5 procent) jämfört med föregående år.

Inom Scope 3 beräknas Fastpartners klimatavtryck med tyngdpunkten på vår projektverksamhet samt avfall och transporter. Under 2024 minskade vi våra utsläpp till cirka 9 737 (13 507) ton CO₂e, motsvarande 5,55 (7,96) kg CO₂e/m², Atemp, år. Vår ambition är att sänka utsläppen i Scope 3 ytterligare med i huvudsak mer miljövänliga och resurseffektiva bygg- och förvaltningsprocesser. Vi utvärderar, genom bland annat ByggVaruBedömningen, material och tjänster så att de med låga klimatavtryck används. Miljöbetong, förnybar el märkt Bra Miljöval, övriga material med lågt klimatavtryck, är några exempel. Köldmedier som rapporteras i Scope 1 minskar till följd av att vi använder mer miljövänliga köldmedier med lägre klimatavtryck. Andelen förnybar energi som vi använder är 88,2 procent av vår totala energianvändning.

Mobilitet, samarbete och gröna avtal med hyresgäster

Våra hyresgäster är intressenter samt goda samarbetspartners i vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket. En stor del av våra hyresavtal är gröna och ställer krav på såväl Fastpartner som våra hyresgäster. Hyresgästerna tillför kompetens och mål i hållbarhetsarbetet. Vi inom Fastpartner tillför fastighetskompetens och en stark drivkraft. Initialt vid tecknandet av hyreskontrakt är resurseffektiv design viktigt. Tillsammans blir vi mer energi- och resurseffektiva avseende såväl material som tjänster, ökat återbruk och återvinning samt minskade avfallsmängder.

Mer miljövänlig mobilitet är en betydande del i vårt klimatarbete. Att stimulera hållbart resande såsom kollektivt resande samt gång- och cykeltrafik till våra områden och fastigheter påverkar vår miljö. Vi har ett stort antal cykel-parkeringar, i och vid fastigheterna, samt omklädningsrum med duschfaciliteter. Omklädningsrum och gym inom våra områden underlättar fysiska aktiviteter. Cykelparkeringarna har ofta en cykelverkstad och säsongsvis har vi erbjudit cykelservice. Efterfrågan från hyresgäster på laddplatser för elbilar har ökat under flera år, och vid årsskiftet 2024/25 fanns det 1 219 (958) stycken, en ökning med 27 procent.

Automation digitalisering och AI

Hela vår verksamhet utvecklas och anpassas till en ny digital verklighet. Vi har automatiserat, digitaliserat och använder även AI i våra styrsystem och driftsuppföljningar. Under 2024 och 2025 implementerar vi ett nytt uppföljningssystem för energi och media som kommer effektivisera vårt arbete och ge ökad lönsamhet i vår drift. Potentialen är stor på kort och lång sikt. Majoriteten av våra fastigheter är väl digitaliserade och har smarta styrsystem som vi kan använda för uppföljning, styrning och åtgärdande av fel. Vår förvaltningsorganisation hanterar mycket digitalt och per automatik.

Våra kontakter med hyresgäster, leverantörer och övriga intressenter är både digitala och fysiska. Digital kommunikation genom digitala trapphustavlor, hyresavtal, leverantörsavtal, hyresavisering och leverantörsfakturer underlättar i vår fastighetsverksamhet. Det fysiska mötet med våra hyresgäster och övriga intressenter är viktigt för att skapa förtroende och ett gott samarbete. Fastpartners personal kan genom effektiviserat arbetssätt fokusera på mer värdeskapande kontakter och åtgärder samt lönsamma affärer.

Utveckling tillsammans med våra leverantörer

Väl fungerande samarbeten med våra leverantörer är viktiga för en ständig förbättring av såväl vår som leverantörernas verksamhet. Vi har väl fungerande relationer med våra leverantörer inom energi, media, avfall, bygg, service- och underhållstjänster. De verkar inom vårt fastighetsbestånd. Vi har även samarbeten och avtal inom bland annat finans, försäkring, IT samt mäklare inom uthyrning och fastighetsaffärer. Långsiktighet och förtroende är viktiga inslag för att lyckas tillsammans.

Vår Uppförandekod för leverantörer och vårt HME-system, Hållbarhet, Miljö- och Energiledningssystem är viktiga när vi tecknar avtal och under avtalstiden. Tillsammans med leverantörerna utvecklar vi vår förvaltning och våra processer för att uppnå hållbara lösningar. Vi säkerställer att lagar och förordningar efterlevs genom systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM), skyddsronder, riskbedömningar och handlingsplaner med tillhörande åtgärder samt att arbetsplatserna är trygga och inkluderande. För att säkerställa att våra krav uppfylls genomför vi revisioner och uppföljningar på aktuell arbetsplats eller hos leverantören. Byte av leverantörer genomförs om krav ej uppfylls eller andra förbättringar önskas.

Rapport över totalresultat, Koncernen

MSEK		2024	2023
Intäkter			
Hyresintäkter	Not 3	2 315,3	2 229,3
Övriga rörelseintäkter		0,1	-
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-401,1	-382,4
Reparation och underhåll		-77,3	-76,5
Fastighetsskatt		-120,1	-121,4
Arrenden		-9,1	-8,5
Fastighetsadministration och marknadsföring		-86,9	-77,2
Driftnetto	Not 2	1 620,9	1 563,3
Central administration	Not 5	-48,0	-47,4
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 8	155,7	-2 460,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	Not 8	9,5	-
Andel i intresseföretags resultat	Not 16	-3,8	31,9
Resultat före finansiella poster		1 734,3	-912,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	150,6	138,7
Finansiella kostnader	Not 4,7	-988,7	-985,2
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 9	55,2	-221,4
Resultat före skatt		951,4	-1 980,3
Aktuell skatt	Not 10	-128,6	-141,1
Uppskjuten skatt	Not 10	-94,7	483,7
ÅRETS RESULTAT		728,1	-1 637,7
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		728,1	-1 637,7
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		516,9	-1 232,7
Innehav utan bestämmande inflytande		211,2	-405,0
ÅRETS RESULTAT		728,1	-1 637,7
Resultat per aktie, SEK/aktie hänförligt till			
moderbolagets aktieägare	Not 32	516 900	-1 232 700
Genomsnittligt antal aktier	Not 32	1 000	1 000
Antal utestående aktier	Not 32	1 000	1 000

Balansräkningar, Koncernen

MSEK		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	34 005,0	33 599,3
Fastigheter under uppförande	Not 11	200,2	406,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	Not 12	3,5	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar		35 398,7	35 210,3
Aktier och andelar	Not 15 och 24	170,6	155,8
Andelar i intresseföretag	Not 16	591,2	591,3
Uppskjutna skattefordringar	Not 10	71,3	76,7
Derivat	Not 24	28,8	8,7
Andra långfristiga fordringar	Not 17	52,5	55,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		914,4	887,9
Summa anläggningstillgångar		36 313,1	36 098,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	Not 1	34,5	18,6
Övriga fordringar	Not 1	30,1	28,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	198,2	187,5
Summa kortfristiga fordringar		262,8	235,0
Kortfristiga placeringar	Not 24	1 935,4	1 618,8
Summa kortfristiga placeringar		1 935,4	1 618,8
Likvida medel	Not 19	198,2	271,4
Summa omsättningstillgångar		2 396,4	2 125,2
SUMMA TILLGÅNGAR		38 709,5	38 223,4

Balansräkningar, Koncernen forts.

MSEK		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	Not 31	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	Not 31	0,0	0,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Not 31	11 223,4	10 786,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 223,9	10 786,7
Innehav utan bestämmande inflytande	Not 31	4 741,9	4 640,9
Summa eget kapital		15 965,8	15 427,6
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 10	2 892,4	2 803,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	13 751,9	15 765,4
Leasingsskuld tomträtt		1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	Not 22	129,2	130,2
Derivat	Not 22	14,0	0,0
Summa långfristiga skulder		17 977,5	19 898,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	3 845,1	1 896,9
Leverantörsskulder		105,6	120,1
Skatteskulder		158,3	129,3
Övriga skulder	Not 1	344,5	350,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	312,7	400,5
Summa kortfristiga skulder		4 766,2	2 897,1
Summa skulder		22 743,7	22 795,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 709,5	38 223,4

Förändring eget kapital, koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare

Koncernen MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	12 096,8	12 097,3	5 150,8	17 248,1
Årets resultat			-1 232,7	-1 232,7	-405,0	-1 637,7
Övrigt totalresultat			-	0,0	-	0,0
Årets totalresultat			-1 232,7	-1 232,7	-405,0	-1 637,7
Transaktioner med ägare						
Utdelning			-80,0	-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			2,0	2,0	-4,1	-2,1
Eget kapital 2023-12-31	0,5	0,0	10 786,1	10 786,6	4 640,9	15 427,5
Årets resultat			516,9	516,9	211,2	728,1
Övrigt totalresultat			-	-	-	0,0
Årets totalresultat			516,9	516,9	211,2	728,1
Transaktioner med ägare						
Utdelning			-80,0	-80,0	-100,8	-180,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande			0,4	0,4	-9,4	-9,0
Eget kapital 2024-12-31	0,5	0,0	11 223,4	11 223,9	4 741,9	15 965,8

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp.

Kassaflödesanalys, koncernen

		Koncernen	
		2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		951,4	-1 980,3
Justeringsposter			
Av- och nedskrivningar	Not 11	1,0	1,1
Orealiserade värdeförändringar	Not 8 & 9	-172,4	2 810,8
Resultat försäljningar	Not 8 & 9	-36,4	-129,2
Övriga poster	Not 29	1,9	-34,4
Betalda skatter		-100,3	14,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		645,2	682,9
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		20,5	128,7
Förändring kortfristiga skulder		-101,0	-9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		564,7	801,8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter		-351,2	-515,0
Försäljning av fastigheter		283,1	-
Investeringar och försäljningar i kortfristiga placeringar		-309,7	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		18,7	0,2
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-25,5	-191,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-384,6	-173,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
	Not 30		
Upptagande av lån		2 446,9	5 477,7
Lösen och amortering av lån		-2 511,4	-6 306,7
Förändring av övriga långfristiga skulder		1,0	1,8
Inlösen preferensaktier Fastpartner		-	-
Utdelning till aktieägare		-80,0	-
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-9,0	-2,1
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-100,8	-100,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-253,3	-930,1
ÅRETS KASSAFLÖDE		-73,2	-301,5
Kassabehållning vid årets ingång	Not 19	271,4	569,1
Förvärvade likvida medel		-	3,8
Kassabehållning vid årets slut	Not 19	198,2	271,4

Resultaträkningar, Moderföretaget

MSEK		2024	2023
Nettoomsättning		0,1	-
Driftnetto		0,1	0,0
Central administration	Not 5	-1,4	-1,3
Resultat före finansiella poster		-1,3	-1,3
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		155,4	155,4
Finansiella intäkter	Not 6	130,1	105,5
Finansiella kostnader	Not 7	-92,0	-96,9
Värdeförändringar finansiella instrument	Not 9	36,2	-188,3
Resultat före skatt		228,4	-25,6
Aktuell skatt	Not 10	-16,4	-46,5
Uppskjuten skatt	Not 10	-5,3	113,8
ÅRETS RESULTAT		206,7	41,7

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkningar, Moderföretaget

MSEK		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 482,7	1 398,0
Fordringar hos koncernföretag	Not 14	56,2	131,2
Aktier och andelar	Not 15	20,3	12,0
Andelar i intresseföretag	Not 16	1,1	1,1
Uppskjuten skattefordran	Not 10	71,3	76,6
Andra långfristiga fordringar	Not 17	41,0	55,0
Summa anläggningstillgångar		1 672,6	1 673,9
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	Not 1	7,0	19,2
Fordringar hos koncernföretag	Not 25	207,2	44,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	19,6	8,9
Summa kortfristiga fordringar		233,8	72,7
Kortfristiga placeringar	Not 24	1 891,7	1 578,1
Summa kortfristiga placeringar		1 891,7	1 578,1
Likvida medel	Not 19	159,9	165,7
Summa omsättningstillgångar		2 285,4	1 816,5
SUMMA TILLGÅNGAR		3 958,0	3 490,4

Balansräkningar, Moderföretaget forts.

MSEK		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		0,5	0,5
Bundna reserver		0,0	0,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 121,3	2 159,6
Årets resultat		206,7	41,7
Summa eget kapital		2 328,5	2 201,8
Obeskattade reserver		-	-
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	1 000,0	345,0
Summa långfristiga skulder		1 000,0	345,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	Not 20	256,5	620,4
Skulder till koncernföretag	Not 25	13,5	13,3
Skatteskulder		47,1	37,6
Övriga skulder		1,6	1,6
Skulder till närstående	Not 25	308,0	268,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2,8	2,2
Summa kortfristiga skulder		629,5	943,6
Summa skulder		1 629,5	1 288,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 958,0	3 490,4

Förändring i Eget Kapital, moderföretag

Moderföretaget MSEK	Aktiekapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	0,5	0,0	2 239,6	2 240,1
Årets resultat			41,7	41,7
Årets totalresultat			41,7	41,7
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-80,0	-80,0
Eget kapital 2023-12-31	0,5	0,0	2 201,3	2 201,8
Årets resultat			206,7	206,7
Årets totalresultat			206,7	206,7
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-80,0	-80,0
Eget kapital 2024-12-31	0,5	0,0	2 328,0	2 328,5

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 500 000 kronor och består av 1 000 aktier till ett kvotvärde om 500 kr/st.

Balanserade vinstmedel: Utgörs av föregående års balanserade vinstmedel efter eventuella avsättningar till reservfonder och efter aktieutdelning. Årets resultat läggs till detta belopp. Moderbolagets balanserade vinstmedel utgör underlag för bolagsstämman att besluta om årets utdelning.

Kassaflödesanalys, moderföretag

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Resultat före skatt		228,4	-25,6
---------------------	--	-------	-------

Justeringsposter

Orealiserade värdeförändringar	Not 9	-36,2	273,8
Resultat försäljningar		-	-85,6
Övriga poster	Not 29	-0,2	-2,2
Betalda skatter		-6,9	-38,2

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		185,1	122,2
--	--	--------------	--------------

Förändringar i rörelsekapital

Förändring kortfristiga fordringar		-160,3	-44,9
Förändring kortfristiga skulder		39,7	-84,9

Kassaflöde från den löpande verksamheten		64,5	-7,6
---	--	-------------	-------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv koncernföretag		-9,0	-2,1
Lämnade aktieägartillskott		-0,7	-6,6
Nettoinvestering i kortfristiga placeringar		-275,7	532,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-10,0	-12,0

Kassaflöde från investeringsverksamheten		-295,4	511,9
---	--	---------------	--------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Not 30

Upptagande av lån		1 031,1	350,0
Lösen och amortering av lån		-740,0	-1 106,6
Förändring av andra långfristiga fordringar		14,0	53,8
Utdelning till aktieägare		-80,0	-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten		225,1	-702,8
--	--	--------------	---------------

ÅRETS KASSAFLÖDE		-5,8	-198,5
-------------------------	--	-------------	---------------

Kassabehållning vid årets ingång	Not 19	165,7	364,2
Kassabehållning vid årets slut	Not 19	159,9	165,7

Tilläggsupplysningar

Not 01 Redovisningsprinciper

Allmän information

Compactor Fastigheter AB (publ) (556323–4284) är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter.

Styrelsen och verkställande direktören har per 7 juni 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer föreläggas årsstämman den 30 juni 2025 för fastställande.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för hållbarhet- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderföretagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om ej annat anges.

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper och övriga skulder.

De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderföretag och dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade redovisningsstandard och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2024.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödspaketet vilka redovisas som hyresintäkter. Erhållna bidrag redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall, i form av lämnade hyresrabatter, som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/kommer att erhållas. Det finns inga eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

Ändrade redovisningsstandard med tillämpning från 2025 och framåt:

IASB har utfärdat IFRS 18, en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter, som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027, med jämförelsetal för år 2026. Denna standard bedöms få en väsentlig påverkan på utformningen av koncernens rapporter, och koncernen har inlett en utvärdering av dess effekter.

Inga övriga förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar som godkänts av EU, men ännu inte trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Bestämmande inflytande uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytandet över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier.

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

Ett samarbetsarrangemang är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med en annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i ett samarbetsarrangemang kan vara antingen en gemensam verksamhet eller joint venture. Compactors innehav i samarbetsarrangemang är joint venture. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Segmentrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3, Region 4 samt HS Fastigheter AB. Dessa fem identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fem regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla leasingavtal av väsentlig karaktär i Compactor med dotterföretag har klassificerats som operationella.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

Fastpartner har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som de enskilt mest väsentliga. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Korttids-leasing och leasing av mindre värde kostnadsförs linjärt över perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny- till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden.

Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvidamedel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom inoch utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Compactor har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras de som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämning av effektivräntemetoden.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga av koncernens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktssenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde.

Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som koncernen uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter.

Två gånger per år görs värderingar av Compactors fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2024 är det Cushman & Wakefield Sweden AB samt Newsec Advice AB som utfört dessa.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som de fastighetsägande bolagen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplanprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet

sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Compactors dotterföretag är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värderingen.

Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar gällande goodwill återförs aldrig.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecia vilken, enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget skall redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelserna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecia kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan enligt punkt 30 i IAS 19.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Koncernen redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsentliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mel-

lan redovisade och skattemässiga värden på företagets tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat resultat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i totalresultatet.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderföretaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Värdepapperslån

Värdepapper som lånas ut kvarstår i balansräkningen då koncernen fortsatt är exponerad emot värdepappers värdeförändringsrisk. Utlånade värdepapper redovisas på affärsdag som ställd pant, medan inlånade värdepapper inte tas upp som tillgång. Värdepapper som lånas ut värderas på samma sätt som övriga innehavda värdepapper av samma slag. I de fall avyttring av inlånade värdepapper sker, så kallad blankning, skuldbokförs ett belopp motsvarande värdepappernas verkliga värde inom "Övriga skulder" i balansräkningen.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter 2024.

Ändringarna i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2025, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Skillnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren.

Not 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenterar Compactor segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Fastpartners fyra segment; Region 1, Region 2 och Region 3. Utöver dessa tre segment redovisas även HS Fastigheter AB som ett segment. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orrealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretagsresultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighets-tillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/ Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn /Åtvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora. HS Fastigheter har fastigheter utspridda över landet.

	Region 1		Region 2		Region 3		HS Fastigheter		Summa fastighets-förvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
MSEK														
Hyresintäkter	1 095,0	1 061,7	706,2	682,7	492,2	464,3	22,6	21,3	2 316,0	2 230,0	-0,7	-0,7	2 315,3	2 229,3
Övriga rörelseintäkter									0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Fastighetskostnader	-282,6	-276,1	-245,2	-237,3	-154,8	-140,7	-12,6	-12,6	-695,2	-666,7	0,7	0,7	-694,5	-666,0
Driftnetto	812,4	785,6	461,0	445,4	337,4	323,6	10,0	8,7	1 620,8	1 563,3	0,1	0,0	1 620,9	1 563,3
Tomträttsavgifter	-29,6	-29,7	-5,0	-5,2	-0,8	-0,9			-35,4	-35,8			-35,4	-35,8
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	94,1	-1 439,7	9,7	-762,4	24,4	-271,8	27,5	13,7	155,7	-2 460,2			155,7	-2 460,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	6,4		0,1		0,3		2,7		9,5	0,0			9,5	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									19,0	-33,1	36,2	-188,3	55,2	-221,4
Bruttoresultat	883,3	-683,8	465,8	-322,2	361,3	50,9	40,2	22,4	1 769,6	-965,8	36,3	-188,3	1 805,9	-1 154,1
Ofördelade poster														
Central administration											-48,0	-47,4	-48,0	-47,4
Andel i intresseföretags resultat									-3,8	31,9	0,0	0,0	-3,8	31,9
Finansiella intäkter									25,6	40,2	125,1	98,5	150,7	138,7
Finansiella kostnader									-864,4	-852,4	-89,0	-97,0	-953,4	-949,4
Resultat före skatt													951,4	-1 980,3
Skatt											-223,3	342,6	-223,3	342,6
Totalresultat									927,0	-1 746,1	-198,9	108,4	728,1	-1 637,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare													516,9	-1 232,7
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande													211,2	-405,0
Förvaltningsfastigheter	18 401,7	18 442,2	9 635,2	9 523,3	5 886,2	5 784,6	282,1	255,8	34 205,2	34 005,9	-	-	34 205,2	34 005,9
Nyttjanderättstillgångar	994,7	1 004,3	166,9	167,2	28,4	28,5			1 190,0	1 200,0	-	-	1 190,0	1 200,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													914,4	887,9
Inventarier													3,5	4,4
Omsättningstillgångar													2 198,2	1 853,8
Likvida medel													198,2	271,4
Summa tillgångar	19 396,4	19 446,5	9 802,1	9 690,5	5 914,6	5 813,1	282,1	255,8	35 395,2	35 205,9	-	-	38 709,5	38 223,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 965,8	15 427,6
Långfristiga skulder													15 085,1	17 095,6
Uppskjuten skatteskuld													2 892,4	2 803,1
Kortfristiga skulder													4 766,2	2 897,1
Summa eget kapital och skulder													38 709,5	38 223,4
Årets investeringar	108,8	307,0	158,0	85,3	77,0	103,8	7,5	15,1	351,3	511,2	-	-	351,3	511,2
Försäljningar	-243,3		-55,7				-8,3		-307,3	0,0	-	-	-307,3	0,0

Not 03 Hyresintäkter

Koncernen		
	2024	2023
Hyresvärde	2 574,0	2 449,2
Hyresrabatter och förluster	-62,1	-45
Vakanser	-196,6	-174,9
Summa	2 315,3	2 229,3

Den genomsnittliga nominella kontraktslängden uppgår till 4,2 (4,2) år.
Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -11,1 (-6,1) MSEK.

Kontraktsförfallostrukturen framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontrakts- värde		
	Antal	(årshyra)	Andel %
2025	785	299,3	13,9
2026	540	492,6	22,8
2027	377	328,5	15,2
2028	263	288,3	13,4
2029	56	218,6	10,1
2030 >	122	529,2	24,5
Summa	2 143	2 156,5	100,0
Bostäder	432	48,1	
P-platser och garage	1 287	47,3	
Summa	3 862	2 251,9	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 9 005,7 (9 116,2) MSEK.
Orderstocken för bostäder uppgår till 48,1 (47,4) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 47,3 (58,7) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024	2023
Avtalade hyresintäkter år 1	2 156,5	2 152,3
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 996,8	5 135,3
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 852,4	1 828,6
Summa	9 005,7	9 116,2

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan:

Kommersiellt kontrakts- värde per region	Kon- trakts- värde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	4 166,0	4,0	493 658
Region 2	2 631,5	4,3	467 198
Region 3	2 111,4	4,3	585 634
HS Fastigheter	96,8	4,8	15 266
Summa	9 005,7	4,2	1 561 756

Forts not 03 Hyresintäkter

Koncernen

Fördelning av intäkter	2024	2023
Hyresintäkter	2 173,3	2 087,6
Serviceintäkter	142	141,7
Summa	2 315,3	2 229,3

Not 04 Räntekostnader leasingskulder/ Tomträttsavgälder

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendavgift uppgick till 35,4 (35,8) MSEK för 2024. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Compactor innehar 51 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen

Avtalade framtida tomträttsavgälder	2024	2023
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-35,7	-36,0
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-113,2	-119,4
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-52,9	-52,3
Summa	-201,8	-207,7

Not 05 Central administration

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Central administration	-47,9	-47,3	-1,4	-1,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,1	-	-
Summa	-48,0	-47,4	-1,4	-1,3

Not 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	30,3	34,8	12,0	13,4
Utdelningar	117,6	90,3	117,6	90,3
Övriga finansiella intäkter	0,5	1,8	0,5	1,8
Resultat från finansiella placeringar	2,2	11,8	-	-
Summa	150,6	138,7	130,1	105,5

Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

Not 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut	-919,8	-931,9	-81,2	-89,0
Räntekostnader avseende checkräkning	-4,2	-2,6	-0,4	-0,1
Räntekostnader övriga skulder	-7,0	-2,2	-6,0	-7,3
Summa räntekostnader	-931,0	-936,7	-87,6	-96,4
Övriga finansiella poster	-19,2	-8,9	-4,4	-0,5
Pantbrevskostnader	-3,1	-3,8	-	-
Räntekostnad leasingskulder/ Tomträttsavgälder	-35,4	-35,8	-	-
Summa övriga finansiella poster	-57,7	-48,5	-4,4	-0,5
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-988,7	-985,2	-92,0	-96,9

Not 08 Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 9,5 (-) MSEK. Samtliga värdeförändringar framgår av nedan tabell. Av realiserade värdeförändringar avser 5,7 MSEK upplösning av försäljningsreserv gällande markförsäljning i Region 1.

	Koncernen	
	2024	2023
Fastigheter		
Realiserade	9,5	-
Orealiserade	155,7	-2 460,2
Summa	165,2	-2 460,2

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 165,2 (-2 460,2) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 155,7 (-2 460,2) avser 94,1 (-1 439,7) MSEK beståndet i Region 1, 9,7 (-762,4) MSEK beståndet i Region 2, 24,4 (-271,8) MSEK beståndet i Region 3, samt 27,5 (13,7) MSEK beståndet i HS Fastigheter.

Under året har Compactor gjort värderingar av hela fastighetsbeståndet två gånger per år med hjälp av värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB, Newsec Advice AB och BaRon Advice AB. För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Not 09 Värdeförändringar finansiella instrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	22,2	-301,2	9,3	-273,8
Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar	26,9	129,2	26,9	85,5
Marknadsvärdering räntederivat	6,1	-49,4	-	-
Summa	55,2	-221,4	36,2	-188,3

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 24 verkligt värde finansiella instrument.

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	951,4	-1 980,3	228,4	-25,6
Nominell skattesats i Sverige, 20,6%	-196,0	407,9	-47,1	5,3
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,4	-	32,0	35,1
Förändring underskottsavdrag	-	36,7	-	36,5
Andel i intresseföretags resultat	-0,8	6,6	-	-
Justering för ej avdragsgilla räntor	-96,3	-83,0	-8,5	-
Övrigt	71,1	-17,1	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	-0,9	-8,5	1,9	-9,6
Redovisad skattekostnad varav	-223,3	342,6	-21,7	67,3
Aktuell skatt	-128,6	-141,1	-16,4	-46,5
Uppskjuten skatt	-94,7	483,7	-5,3	113,8
Redovisad skattekostnad	-223,3	342,6	-21,7	67,3

Forts not 10 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
Uppskjuten skatteskuld/ fordran	2024	2023	2024	2023
Temporära skillnader				
Fastigheter	-14 060,5	-13 629,8	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-2 892,6	-2 807,8	-	-
Marknadsvärdering kortfristiga placeringar	-342,2	-381,1	-346,3	-372,3
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	70,5	78,5	71,3	76,6
Marknadsvärdering räntederivat	-14,8	-8,7	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-3,1	-1,8	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	22,4	26,1	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 %	4,6	5,4	-	-
Övrigt	-2,3	-3,1	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6%	-0,5	-0,6	-	-
Uppskjuten skatteskuld/fordran	-2 821,1	-2 726,4	71,3	76,6

Årets skatt uppgår till -223,3 (342,6) MSEK. Skatten utgörs till stor del av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 22,4 (26,1) MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast för beskattningsår 2025. Uppskjuten skattefordran om 4,6 (5,4) MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2024-12-31.

Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	33 599,3	35 596,1	-	-
Omklassificering	211,3	12,4	-	-
Försäljningar av fastigheter	-314,2	-	-	-
Förvärv av fastigheter	8,5	3,9	-	-
Investeringar	350,2	427,0	-	-
Värdeförändring	149,9	-2 440,1	-	-
Verkligt värde vid årets slut	34 005,0	33 599,3	0,0	0,0

Forts Not 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	406,6	358,8	-	-
Omklassificering	-211,3	-12,4	-	-
Försäljningar av fastigheter	-1,1	-	-	-
Investeringar	0,2	80,3	-	-
Värdeförändringar	5,8	-20,1	-	-
Värde vid årets slut	200,2	406,6	0,0	0,0

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13.

Två gånger under året har värderingar av Compactors hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB, Newsec Advice AB och BaRon Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som de fastighetsägande företagen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med den interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med den egna värderingen används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån dotterföretagens lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande orter eller liknande typ av fastighet, i avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet. Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

Forts not 11 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter värdering till verkligt värde per 31 december 2024

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som används vid värderingen. Då koncernen innehar många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt.

Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till 2 procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 5,2 (5,2) procent. För region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 procent (4,7), för region 2 är det cirka 5,5 procent (5,4), för region 3 är det cirka 6,1 procent (6,2) och för HS Fastigheter är det cirka 6,5 procent (6,6).

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkm	Kalkylränta %	Direkt-avkastningskrav, %	Avkastningskrav %
Stockholm	25 879,9	1 733,8	876,2	5,4-9,7	4,0-7,7	4,7
Uppsala & Mälardalen	2 163,2	160,3	107,9	6,9-9,3	5,-7,4	5,4
Gävle	2 564,9	235,8	233,8	7,5-9,4	5,5-7,5	5,7
Göteborg	1 082,2	91,5	110,6	8,0-8,7	6,1-6,8	6,4
Norrköping	1 270,2	116	144,7	6,5-9,5	5,8-7,6	6,0
Malmö	567,8	54,0	51,8	7,2-9,4	5,3-7,5	5,7
Övrigt	677,0	63,8	68,2	8,6-11,9	6,7-10,0	6,3
Totalt	34 205,2	2 455,2	1 593,2	5-5-12,0	4,0-10,0	5,2

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar fastighetsvärdet med +/- 1 710 MSEK.

Bolagets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92,4 (92,9) % per 2024-12-31. En förändring av uthyrningsgrad med +/- en procentenhet visas i nedan känslighetsanalys.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 200 /-2 600
Hyresintäkter	50 kr/kvm	+/-1 300
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-650
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-380

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

Compactor har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns väsentliga åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om ca 310 (236) MSEK.

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	11,8	10,2	-	-
Investeringar	-	1,6	-	-
Summa	11,8	11,8	0,0	0,0
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-7,4	-6,3	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1,0	-1,1	-	-
Summa	-8,4	-7,4	0,0	0,0
Planenligt restvärde vid årets slut	3,4	4,4	0,0	0,0

Not 13 Aktier och andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 401,1	1 392,4
Förvärv	9,0	2,1
Lämnade aktieägartillskott	75,7	6,6
Utgående anskaffningsvärde	1 485,8	1 401,1
Ingående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Utgående nedskrivningar	-3,1	-3,1
Redovisat värde	1 482,7	1 398,0

2024-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	68,9% / 71,4%	1 377,1
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	99,6
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	5,9
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				1 482,7

Forts not 13 Aktier och andelar i dotterföretag

2023-12-31

I Moderföretaget:

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde
Fastpartner AB	556230-7867	Stockholm	68,8% / 71,4%	1 368,1
HS Fastigheter AB	556759-6035	Stockholm	100%	24,6
Tartt Förvaltning AB	556989-3737	Stockholm	60%	5,2
H.J Catering AB	556303-2993	Stockholm	100%	0,1
Summa				1 398,0

Fastpartner AB	2024	2023
Hysesintäkter	2 293,4	2 208,7
Resultat efter finansiella poster	844,7	-1 812,3
Årets totalresultat	648,0	-1 051,2
Ägarandel	68,9%	68,8%
Koncernens andel av årets totalresultat	446,5	-723,2
Anläggningstillgångar	35 874,2	35 685,9
Omsättningstillgångar	309,6	341,5
Långfristiga skulder	16 830,6	19 413,4
Kortfristiga skulder	4 343,4	1 996,0
Nettotillgångar (100%)	15 009,8	14 618,0
Ägarandel	68,9%	68,8%
Koncernens andel av nettotillgångar	10 341,8	10 057,2
Årets kassaflöde	-62,6	-89,8

Förteckning över i koncernen ingående dotterdotterbolag (avser enbart Fastpartner koncernen):

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%

Fastpartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%
Fastpartner Amerika 3 Kommanditbolag	969695-2499	Stockholm	100%
Fastpartner Andersberg 14:44 AB	556968-0662	Stockholm	100%
Fastpartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%
Fastpartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%
Fastpartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%
Fastpartner Bosgården 1:32 AB	559088-2576	Stockholm	100%
Fastpartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%
Fastpartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%
Fastpartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%
Fastpartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%
Fastpartner Brynäs 125:1 AB	559198-9941	Stockholm	100%
Fastpartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%
Fastpartner Dragarbrunn 10:3 AB	559029-8583	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%
Fastpartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%
Fastpartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%
Fastpartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%
Fastpartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%
Fastpartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%
Fastpartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%
Fastpartner Frösunda Port Kommanditbolag	969690-1629	Stockholm	100%
Fastpartner Gredelby 28:5 Handelsbolag	916671-2902	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:446 AB	556566-6277	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%
Fastpartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%
Fastpartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%
Fastpartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%
Fastpartner Hemsta 14:1 KB	969668-5255	Stockholm	100%
Fastpartner Herrjärva 3 AB	559080-0271	Stockholm	100%
Fastpartner Hjulet AB	556037-9744	Stockholm	100%
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%
Fastpartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%
Fastpartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%
Fastpartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%
Fastpartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%
Fastpartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%
Fastpartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 6:10 Kommanditbolag	916671-8511	Stockholm	100%
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%
Fastpartner Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%
Fastpartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%
Fastpartner Malmö I KB	969634-5355	Stockholm	100%
Fastpartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%
Fastpartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%

Fastpartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:259 AB	559079-8897	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%
Fastpartner Norr 22:2 AB	559337-1635	Stockholm	100%
Fastpartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%
Fastpartner Ringpärmen 4 Handelsbolag	916608-4138	Stockholm	100%
Fastpartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%
Fastpartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%
Fastpartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%
Fastpartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%
Fastpartner Slingan 1 AB	556909-5994	Stockholm	100%
Fastpartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%
Fastpartner Sporren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%
Fastpartner Stångmärket 5 och 7 AB	556713-3037	Stockholm	100%
Fastpartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%
Fastpartner Sylten 4:7 Kommanditbolag	969761-5475	Stockholm	100%
Fastpartner Sätisdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%
Fastpartner Sättra 108:23 AB	556766-4718	Stockholm	100%
Fastpartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%
Fastpartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%
Fastpartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%
Fastpartner Timpenningen 6 KB	916610-5974	Stockholm	100%
Fastpartner Tränsbettet 8 KB	916851-4876	Stockholm	100%
Fastpartner Tullhuset AB	559054-5777	Stockholm	100%
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%
Fastpartner Verkstäderna 2 Kommanditbolag	969629-4561	Stockholm	100%
Fastpartner Vision AB	556840-4395	Stockholm	100%
Fastpartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%
Fastpartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%
Fastpartner Årsta 84:3 AB	559059-2597	Stockholm	100%
Fastpartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%
KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%

Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Stockholm	100%
Fastpartner Forsmark 4 AB	556863-7101	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:257 AB	559079-8871	Stockholm	100%
Fastpartner Märsta 1:258 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Potttegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märstakullen Ekonomisk förening	769636-2339	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden, fordran hos dotterföretag	131,2	185
Avgående poster, fordran hos dotterföretag	-75,0	-53,8
Utgående anskaffningsvärde	56,2	131,2
Redovisat värde	56,2	131,2

Not 15 Aktier och andelar

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderföretaget	
				2024	2023	2024	2023
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)	559269-6507	2,80%	Stockholm	118,7	108,7	-	-
Slättö Value Add I AB	556994-4464	1,66/0,74%	Stockholm	19,7	23,2	-	-
Fiberaccessbolaget i Sverige AB	556979-7250	8,65%	Stockholm	11,9	11,9	-	-
Northmill			Stockholm	10,3	12,0	10,3	12,0
Konvertibel Neptunia Invest AB			Stockholm	10,0	-	10,0	-
Nordic Whisky Capital AB	556747-5412	0,31%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				170,6	155,8	20,3	12,0

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9. För information nivå i värderingshierarkin, se not 24.

Not 16 Andelar i intresseföretag

				Koncernen		Moderföretaget	
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Litium AB (publ)	556562-1835	19,5%	Stockholm	24,4	27,8	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				27,8	32,6	-	-
Förvärv av andelar				-	-	-	-
Andel av årets resultat				-3,4	-4,8	-	-
Vid årets slut				24,4	27,8	0,0	0,0
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Tenzing Industrihus AB*	559384-8889	22,3%	Malmö	27,2	22,7	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				22,7	10,1	-	-
Förvärv av andelar				4,5	13,0	-	-
Andel av årets resultat				-	-0,4	-	-
Vid årets slut				27,2	22,7	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB*	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	1,1	-	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				1,1	1,1	-	-
Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Centralparken Holding AB*	556908-8833	50,0%	Stockholm	-	0,0	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	0,3	-	-
Andel av årets resultat				-	-0,1	-	-
Likvidation				-	-0,2	-	-
Vid årets slut				-	0,0	-	-

Forts Not 16 Andelar i intresseföretag

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Slättö Fastpartner Holding AB*	559199-8298	61,0% / 40,0%	Stockholm	537,8	537,8	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				537,8	297,3	-	-
Förvärv av andelar				-	164,0	-	-
Lämnat aktieägartillskott				-	38,8	-	-
Andel av årets resultat				-	37,7	-	-
Vid årets slut				537,8	537,8	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
Slättö Fastpartner II AB*	559211-9720	50,0%	Stockholm	0,0	1,1	-	-
Kapitalandel							
Vid årets början				1,1	54,6	-	-
Utbetald utdelning				-	-53,0	-	-
Utbokning försäljning				-0,7	-	-	-
Andel av årets resultat				-0,4	-0,5	-	-
Vid årets slut				0,0	1,1	-	-

Företag	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	2024	2023	2024	2023
One Network of Holding AB	556968-3138	34 %	Stockholm	0,9	0,9	1,1	1,1
Kapitalandel							
Vid årets början				0,9	0,9	1,1	1,1
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				0,9	0,9	1,1	1,1

Summa andelar i intresseföretag

Kapitalandel	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	591,3	420,0	1,1	1,1
Förvärv av andelar	4,5	177,0	-	-
Lämnat aktieägartillskott	-	38,8	-	-
Utbetald utdelning	-	-53,0	-	-
Omklassificering	-	-23,2	-	-
Likvidation	-	-0,2	-	-
Andel av årets resultat	-3,8	31,9	-	-
Utbokning försäljning	-0,7	-	-	-
Vid årets slut	591,2	591,3	1,1	1,1

* Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28. Innehaven är av karaktären joint ventures.

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om de mest väsentliga innehaven. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Forts not 16 Andelar i intresseföretag

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

2024			
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	80,1	839,2	-
Omsättningstillgångar	21,2	157,9	1,2
Långfristiga skulder	-	19,6	-
Kortfristiga skulder	15,9	15,6	0,2
Nettotillgångar (100%)	85,4	961,9	1,0
Ägarandel	19,5%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	16,7	580,5	0,5

2023			
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	77,1	827,6	-
Omsättningstillgångar	23,8	198,9	1,2
Långfristiga skulder	-	19,0	-
Kortfristiga skulder	16,4	39,7	0,2
Nettotillgångar (100%)	84,5	967,8	1,0
Ägarandel	19,5%	40,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	16,5	590,4	0,5

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

2024			
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	72,3	19,2	-
Rörelseresultat	0,6	-0,7	1,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	0,1	-0,1	-
Skatt	-	0,4	0,2
Årets totalresultat (100%)	0,7	-6,0	1,0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-

2023			
	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	68,9	42,8	-
Rörelseresultat	-3,3	3,2	-0,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	133,4	1,1
Skatt	-	-1,6	0
Årets totalresultat (100%)	-3,4	129,6	0,9
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	53,0

Under 2024 har – (-0,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Centralparken Holding AB, – (37,7) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB, -0,4 (-0,5) MSEK för Slättö Fastpartner II AB, -0,4 (-0,4) MSEK för Tenzing Industrihus AB, – (-) för Tenzing Industrihus HoldCo 2 AB, – (-) MSEK för Fiberaccessbolaget i Sverige AB och -3,4 (-4,8) för Litium AB (publ).

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Reversfordringar	52,5	55,4	41,0	55,0
Depositioner	-	-	-	-
Summa	52,5	55,4	41,0	55,0

Specifikation förfallostruktur reversfordringar:

Förfall	Genom-snittlig ränta %	Belopp
MSEK		
2025	3,4	12,5
2026	8,7	30,0
2030	9,7	10,0
Summa		52,5

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga förutbetalda kostnader	63,2	69,4	13,4	5,1
Förutbetald försäkringspremier	7,9	6,7	-	-
Förutbetald pantbrevskostnad	5,6	7,9	-	-
Förutbetald tomträttsavgäld	9,8	9,1	-	-
Upplupna ränteintäkter	111,7	94,4	6,2	3,8
Summa	198,2	187,5	19,6	8,9

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Kassa och banktillgodohavanden	198,2	271,4	159,9	165,7
Likvida medel	198,2	271,4	159,9	165,7

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetslån	10 580,5	10 391,9	-	-
Företagscertifikat	610,0	55,0	-	-
Checkräkning	51,5	20,4	51,5	20,4
Obligationslån	6 355,0	7 195,0	1 205,0	945,0
Summa	17 597,0	17 662,3	1 256,5	965,4
Varav kortfristig del	-3 845,1	-1 896,9	-256,5	-620,4
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	13 751,9	15 765,4	1 000,0	345,0

Specifikation checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Beviljad kreditlimit	815,0	815,0	420,0	420,0
Outnyttjad del	-763,5	-794,6	-368,5	-399,6
Utnyttjat kreditbelopp	51,5	20,4	51,5	20,4

Nedan redovisas koncernens lånestruktur exklusive checkräkningskredit per 31 december 2024:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtals löptid
	4 258,5 ¹⁾	3 783,5	475,00	2025
	6 827,0 ²⁾	4 992,0	1 835,0	2026
	4 671,6 ³⁾	4 671,6	-	2027
	1 777,6 ⁴⁾	1 777,6	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	1 115,0	1 115,0	-	2032
	1 041,3	1 041,3	-	2034
Summa	19 907,0	17 597,0	2 310,0	

¹⁾ varav 1 750,0 avser grönt obligationslån och 610,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån och 500,0 obligationslån

⁴⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 17 597,0 (17 662,3) MSEK.

Forts Not 20 Skulder till kreditinstitut

Fastpartner etablerade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 610 (55) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Compactor emitterade i november 2024 ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,0 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2028.

Compactor emitterade i juni 2024 ett icke säkerställt obligationslån om 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,0 procentenheter och har slutligt förfall i juni 2027.

Fastpartner emitterade i februari 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 300 MSEK under befintligt MTN-program. Ett lån om 900 MSEK löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,45 procentenheter och har slutligt förfall år 2027 och ett lån om 400 MSEK löper med en fast ränta om 2,288 procentenheter och har slutligt förfall år 2027.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 500 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,28 procentenheter och har slutligt förfall 2027.

Fastpartner emitterade i augusti 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 600 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,10 procentenheter och har slutligt förfall 2026.

Fastpartner emitterade i juni 2021 ett icke säkerställt grönt obligationslån om 700 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,27 procentenheter och har slutligt förfall 2026.

Fastpartner emitterade i maj 2021 och februari/september 2022 icke säkerställda gröna obligationslån om 1 750 MSEK under befintligt MTN-program. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M+1,12 procentenheter och har slutligt förfall 2025.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 19 907,0 (19 591,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 845,1 (1 876,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2024. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av deras krediter.

För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 21 Finansiell riskhantering.

Not 21 Finansiell riskhantering

Compactor Fastigheter AB med dotterföretag är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvar för Compactors finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Dotterföretagen använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

Compactor med dotterföretag har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som dotterföretagen tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där möjligheten att välja räntebindningstiden finns.

Koncernens strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår koncernens ränteswapsportfölj till 3 700 MSEK. Räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 19 procent av den totala låneportföljen. Ränteswapavtalen om totalt 3 700 MSEK innebär att koncernen genom dotterföretag betalar en fast årlig ränta om cirka 2,1 procent exklusive marginal. Räntebindningen uppgår per 2024-12-31 till 1,1 år. Koncernens övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, upp till tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Compactor-koncernen har under året i stor utsträckning valt att använda STIBOR 3M som huvudsaklig räntebas.

Per 31 december 2024 uppgick de räntebärande skulderna till 17 597,0 (17 662,3) MSEK, varav 16 293,9 (16 650,3) MSEK är hänförliga till dotterföretaget Fastpartner. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna för dotterföretag Fastpartner med cirka 110 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2024 för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2024-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2025	3 783,5	21,5%	4,17%	4 258,5 ¹⁾
2026	4 992,0	28,4%	3,82%	6 827,0 ²⁾
2027	4 671,6	26,5%	4,36%	4 671,6 ³⁾
2028	1 777,6	10,1%	4,53%	1 777,6 ⁴⁾
2029	216,0	1,2%	4,31%	216,0
2032	1 115,0	6,3%	4,22%	1 115,0
2034	1 041,3	5,9%	4,14%	1 041,3
Summa	17 597,0	100%	4,16%	19 907,0

¹⁾ varav 1 750,0 avser grönt obligationslån och 610,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 1 300,0 avser grönt obligationslån

³⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån och 500,0 obligationslån

⁴⁾ varav 2 100,0 avser grönt obligationslån och 500,0 obligationslån

Forts Not 21 Finansiell riskhantering

Koncernens ingångna ränteswapsavtal per 2024-12-31

Belopp, (MSEK)	Ränta ¹⁾ %	Swapens löptid
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	1,99	dec-29
500	2,72	dec-33
3 700		

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

Medelräntan för Compactors dotterföretags skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 17 597,0 (17 662,3) MSEK var per 31 december 2024 4,16 (4,98) procent.

Vid utgången av 2024 uppgick koncernens likvida medel till 198,2 (271,4) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2024 påverka koncernens resultaträkning med cirka 125 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Koncernens kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Dotterföretagens kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas främst till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet, dock finns även reversfordringar i Compactor AB vilka uppgår till 41,0 (55,0) MSEK. Per den 31 december 2024 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -11,1 (-6,1) MSEK.

	Koncernen	
	2024	2023
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp		
till 30 dagar	6,2	7,6
Förfallna 31–60 dagar	22,9	2,4
Förfallna mer		
än 61 dagar	-	0,5
Totalt	29,1	10,5

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Compactor strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Koncernen innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 19 907,0 MSEK. Avtalen är ett

bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2025 och 2034.

Av koncernens totala lån om 17 597,0 (17 641,9) MSEK löper lån om 3 845,1 (1 896,9) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2025. Compactors dotterföretag har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och koncernen har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2025. Kapitalbindningen per 2024-12-31 uppgår till 2,6 år. Justerat för den delen av låneportföljen som förfaller under 2025 uppgår kapitalbindningen till 3,2 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 917,3	12 347,9	485,3	2 473,6	20 224,1
Åtaganden, övrigt	310,0	-	-	-	310,0
Summa kontrakterade åtaganden	5 227,3	12 347,9	485,3	2 473,6	20 534,1

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp.

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 17 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år. Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Av de finansiella skulderna om 4 917,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 3 845,1 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Compactor har genom dotterföretagen en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 33 692,0 (33 220,1) MSEK varav eget kapital utgör 15 965,8 (15 427,6) MSEK och lånat kapital 17 726,6 (17 792,5) MSEK.

Målet för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital skall ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna. Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Not 22 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Depositioner	43,1	46,4	-	-
Övriga skulder	86,1	83,8	-	-
Summa	129,2	130,2	0,0	0,0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyror	222,6	263,7	-	-
Upplupna räntekostnader	45,5	68,2	2,6	2,0
Övriga upplupna kostnader	44,6	68,6	0,2	0,2
Summa	312,7	400,5	2,8	2,2

Not 24 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31.

	Koncernen			
	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	1 774,6	1 631,0	-	143,6
Förvärv/försäljning under året	309,1	243,2	-	65,9
Orealiserad värdeförändring	22,3	22,3	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	2 106,0	1 896,5	0,0	209,5

Finansiella tillgångar redovisas på följande sätt:

	Koncernen	
	2024	2023
Aktier och andelar	170,6	155,8
Kortfristiga placeringar	1 935,4	1 618,8
Summa	2 106,0	1 774,6

	Koncernen			
	Aktier och andelar		Kortfristiga placeringar	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	155,8	139,9	1 618,8	2 488,2
Förvärv/försäljning under året	6,5	-	302,6	-595,0
Omklassificeringar	-	23,2	-	-
Orealiserad värdeförändring	8,3	-7,3	14,0	-274,4
Summa	170,6	155,8	1 935,4	1 618,8

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	143,6	143,6
Förvärv/försäljning under året	65,9	65,9
Vid årets slut	209,5	209,5

Värdering enligt nivå 3 baseras huvudsakligen på egna antaganden. Innehaen har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Nivå 1 innefattar följande innehav: H&M, Briox, Ericsson, Boliden, Samhällsbyggnadsbolaget, Sveafastigheter Swedbank, SCA, SEB, SKF, Klarna, Huvudstaden, Neobo, Nordic Asia, DNB, Northmill, CareDx, Handelsbanken, Intervacc, Brunkebergs system samt Stenhus Fastigheter. Samtliga innehav redovisas antingen som kortfristiga placeringar eller aktier och andelar.

Nivå 3 består av innehavet i Jeanerica, BoldArc, Segulah Med. Acceleration, H2GS FF AB, Estea Forskaren Hold Co, Collecct, Vyer Technologies. Slättö VAI SPV, Noord Asset Management AB, L&S Intressenter AB, Neptunia Invest, Norselab Investment Management AS, Niam Infra Fund, Nobis, Private Property Invest, Noordgrowth och Fiberaccessbolaget vilket redovisas under kortfristiga placeringar.

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2024-12-31 avser 1 912,0 MSEK moderbolagets innehav.

Forts Not 24 Verkligt värde finansiella instrument

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	Koncernen			
	2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde				
• vid årets början	2 628,1	2 532,4	-	95,7
Förvärv/försäljning under året	-595,0	-619,7	-	24,7
Omklassificering	23,2	-	-	23,2
Orealiserad värdeförändring	-281,7	-281,7	-	-
Aktieinnehav värderade till verkligt värde				
vid årets slut	1 774,6	1 631,0	-	143,6

Värdering enligt nivå 3

	Övrigt	Totalt
Vid årets början	95,7	95,7
Förvärv/försäljning under året	24,7	24,7
Omklassificering	23,2	23,2
Vid årets slut	143,6	143,6

Av totala finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2023-12-31 avser 1 590,1 MSEK moderbolagets innehav.

Värdering enligt nivå 3 baseras huvudsakligen på egna antaganden. Inneheten har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

I nedan tabell framgår de skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas dessa skulder enligt nivå 2.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-12-31

	Koncernen			
	2024-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	-	8,7	-
Årets förändring	6,1	-	6,1	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	-	14,8	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden. Inneheten har värderats utifrån respektive bolags framtida förutsättningar på marknaden samt framtida kassaflöde och orderböcker.

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2024-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31

	Koncernen			
	2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	-	58,1	-
Årets förändring	-49,4	-	-49,4	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	8,7	-	8,7	-

Av totala finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2023-12-31 avser 0 MSEK moderbolagets innehav.

Forts Not 24 Verkligt värde finansiella instrument

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2024-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkning en	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		170,6		170,6	170,6
Andra långfristiga fordringar			52,5	52,5	52,5
Derivat		28,8*		28,8	8,7
Kundfordringar			34,5	34,5	34,5
Övriga kortfristiga fordringar			32,5	32,5	32,5
Kortfristiga placeringar		1 935,4		1 935,4	1 935,4
Likvida medel			198,2	198,2	198,2
Upplupna intäkter			94,4	94,4	94,4
Summa finansiella tillgångar	-	2 134,8	412,1	2 546,9	2 526,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 597,0	17 597,0	17 597,0
Leasingskuld tomträtt			1 190,0	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder			129,2	129,2	129,2
Derivatinstrument		14*		14,0	14,0
Leverantörsskulder			105,6	105,6	105,6
Övriga kortfristiga skulder			452,6	452,6	452,6
Upplupna kostnader			89,5	89,5	89,5
Summa finansiella skulder	-	14,0	19 563,9	19 577,9	19 577,9

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2023-12-31					
	Verkligt värde via totalresultat et	Verkligt värde via resultaträknin gen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		155,8		155,8	155,8
Andra långfristiga fordringar			55,4	55,4	55,4
Derivat		8,7*		8,7	8,7
Kundfordringar			18,6	18,6	18,6
Övriga kortfristiga fordringar			32,5	32,5	32,5
Kortfristiga placeringar		1 618,8		1 618,8	1 618,8
Likvida medel			271,4	271,4	271,4
Upplupna intäkter			94,4	94,4	94,4
Summa finansiella tillgångar	-	1 783,3	472,3	2 255,6	2 255,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			17 662,3	17 662,3	17 662,3
Leasingskuld tomträtt			1 200,0	1 200,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder			130,2	130,2	130,2
Leverantörsskulder			120,1	120,1	120,1
Övriga kortfristiga skulder			438,9	438,9	438,9
Upplupna kostnader			136,1	136,1	136,1
Summa finansiella skulder	-	-	19 687,6	19 687,6	19 687,6

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Not 25 Upplysning om transaktioner med närstående

Transaktioner med bolag inom Compactor-koncernen sker till marknadsmässiga villkor. Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 192,6 (36,6) MSEK som löper med marknadsmässig ränta. Utöver denna skuld så finns en skuld från Fastpartner till Compactor avseende beslutad, ännu ej utbetald utdelning om 6,1 MSEK. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 155,4 (155,4) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Marknadsmässig lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 984 (963) KSEK. Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av HS fastigheter. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 0,7 (1,0) MSEK per år.

Moderbolaget har fordringar på dotterbolagen Fastpartner samt Tartt vilka klassas som kortfristiga fordringar och uppgår till totalt 207,2 (13,5) MSEK. Det finns även fordran på Tartt samt HS Fastigheter som klassificeras som långfristiga och uppgår till 56,2 (185,0) MSEK. Moderbolaget redovisar även skulder till HS Fastigheter, Tartt och HJ Catering, som klassificeras som kortfristiga och uppgår till totalt 13,5 MSEK. Skulderna till närstående som presenteras i balansräkningen för moderbolaget avser skulder till aktieägarna.

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	12 035,4	11 741,0	-	-
Andelar i koncernföretag	9 961,9	9 974,4	1 122,0	1 368,1
Utlånade andelar i koncernföretag*	-	-	1,2	1,2
Värdepapper	1 873,8	1 578,1	1 873,8	1 578,1
Summa	23 871,1	23 293,5	2 997,0	2 947,4

* 180 000 aktier är utlånade genom Carnegie.

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Borgensåtaganden	0,2	0,5	-	2,1
Summa	0,2	0,5	0,0	2,1

Not 28 Personal, styrelse och revisorer

All ersättning till ledande befattningshavare är hänförlig till dotterbolaget Fastpartner.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda	84,0	85,0	-	-
varav män	58,0	62,0	-	-
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	-	-
Övriga anställda	55,1	54,3	0,3	0,3
Summa	56,9	56,1	0,3	0,3
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	-	-
varav pensionskostnader	-	-	-	-
Övriga anställda	17,8	17,5	-	-
varav pensionskostnader	7,8	7,5	-	-
Summa	18,1	17,8	0,0	0,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	2,7	2,7	0,3	0,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-

Till styrelsen i Fastpartner har utgått ersättning om 825,0 (800,0) kSEK, varav ordföranden erhållit 330 (320) kSEK, två ledamöter erhållit 165 (160) kSEK vardera. VD uppbär ej något styrelsearvode. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen.

Årsstämman 2024 för Fastpartner beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören i Fastpartner har under året utgått fast lön om 984 (963) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

Fort not 28 Personal, styrelse och revisorer

I dotterbolaget Fastpartners ledning ingår sju (nio) personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inklusive bilförmåner om 11 999 (11 795) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte.

För personer i dotterbolaget Fastpartners ledning har pensionspremier om 3 161 (2 995) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP-premier om totalt 7 852 (7 467) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtagande för ålders- och tjänstepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, UFR 10 klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta ett en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 har bolaget inte haft tillgång till formation för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningskostnader och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4 929 (4 579) kSEK och avser 61 (59) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 (158) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 29 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	23,9	6,1	0,6	0,3
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-17,4	-26,5	-0,8	-2,5
Andel i intresseföretags resultat	3,8	-31,9	-	-
Övriga poster	-8,4	17,9	-	-
Summa	1,9	-34,4	-0,2	-2,2

Not 30 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

	UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		UB 2024
			Förändring	Förändring i verkligt värde	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	15 765,4	-1 667,7	-345,8	-	13 751,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	1 896,9	1 603,2	345,0	-	3 845,1
Leasingskuld tomträtt	1 200,0		-10,0		1 190,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	0,0	-	-	-14,0	14,0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	18 862,3	-64,5	-10,8	-14,0	18 801,0

Koncernen

	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		UB 2023
			Förändring	Förändring i verkligt värde	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	14 507,6	1 857,8	-600,0	-	15 765,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 983,7	-2 686,8	600,0	-	1 896,9
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	-	10,0		1 200,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	0,0	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till	19 681,3	-829,0	10,0	0,0	18 862,3

Moderbolaget

	UB 2023	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		UB 2024
			Förändring	Förändring i verkligt värde	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	345,0	1 000,0	-345,0	-	1 000,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	620,4	-708,9	345,0	-	256,5
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	965,4	291,1	0,0	0,0	1 256,5

Forts not 30 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		UB 2023
			Förändring	Förändring i verkligt värde	
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	1 600,0	350,0	-1 605,0	-	345,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	122,0	-1 106,6	1 605,0	-	620,4
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 722,0	-756,6	0,0	0,0	965,4

Not 31 Eget kapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet om 500 000 kronor. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 500 kr/st.

I posten övrigt tillskjutet kapital ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

Posten innehav utan bestämmande inflytande visar det egna kapitalet hänförligt till ägare utan bestämmande inflytande.

Not 32 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 516,9 MSEK och ett vägt genomsnittligt antal utstående aktier vilket uppgår till 1 000 st. Ingen utspädningsseffekt då det inte finns några potentiella aktier. Utstående aktier vid årets slut uppgår till 1 000 st.

Not 33 Händelser efter balansdagen

Per den 27 februari 2025 höjde Moody's sitt kreditbetyg på Fastpartner från B1 stable outlook till Ba3 positive outlook.

Under februari och mars månad har Fastpartner återköpt 1 000 000 stamaktier av serie A.

Fastpartner har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 1 250 MSEK, med en löptid om tre år, under det nyligen uppdaterade MTN-programmet. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter. Obligationslånet kommer användas till att lösa ett utstående obligationslån med slutförfall i maj 2025.

Not 34 Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringarna av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen för dotterbolaget Fastpartner vid tillämpningen av IFRS och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Forts not 34 Väsentliga bedömningar och antaganden

Förvaltningsfastigheter och bygggrätter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, bygggrätter och upprättande av känslighetsanalys, se not 11 Förvaltningsfastigheter. Compactor redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisar i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter.

Fastpartner värderar samtliga fastigheter två gånger per år med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB, Newsec Advice AB och BaRon Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2024 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	2 121 301 229
Årets resultat	206 687 420
Summa	2 327 988 649

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Till aktieägarna utdelas	80 000 000
Balanseras i ny räkning	2 247 988 649
Summa	2 327 988 649

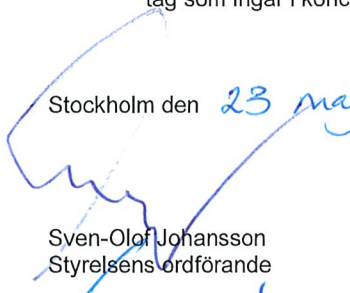
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR2.
- Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

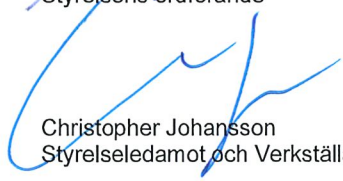
Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- Förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 maj 2025


Sven-Olof Johansson
Styrelsens ordförande


Henrik Johansson
Styrelseledamot


Christopher Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2025

Ernst & Young AB


Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Compactor Fastigheter AB (publ), org nr 556323-4284

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Compactor Fastigheter AB (publ) för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporterna på sidorna 12-22. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-11 och 26-73 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse

Värdering av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande)

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna (inklusive fastigheter under uppförande) i koncernen uppgick den 31 december 2024 till 34 205,2 mSEK och värdeförändringarna till 1 55,7 mSEK. Förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter (inklusive fastigheter under uppförande) anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 12-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland

- annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.
- Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.
- Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Compactor Fastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de

krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

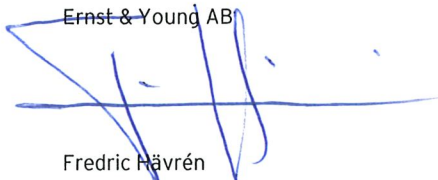
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Compactor Fastigheter AB (publ) revisor av bolagsstämman den 7 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan 29 maj 2021.

Stockholm den 27 maj 2025

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor